QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-llum it-Tnejn 29 ta' April, 2024

Rikors Ġuramentat 89/2016MH

Numru:

Vincent Dalli, Stephen Dalli u Catherine Dalli

Vs

Saviour Ellul

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess u mitlub kif ġej:-

"1. Illi l-esponenti jippossjedu l-plot fabbrikabbli fi Triq it-Tempesta, Qrendi adjacenti l-fond bl-isem "Millenium 2000", fl-istess triq, proprjeta' tal-konvenut Saviour Ellul.

2. Illi fil-kors tal-izvilupp tal-proprjeta' tieghu, il-konvenut abbuzivament invada l-proprjeta' tal-esponenti u ghamel diversi xoghlijiet illegali bi ksur tad-drittijiet proprjetarji taghhom billi fost ohrajn (i) uzurpa u qed jokkupa in mala fede bil-bini tieghu art li tappartjeni esklussivament lill-esponenti; (ii) haffer bir u fetah twieqi f'distanza mill-hajt divizorju anqas minn dik stabbilita bil-ligi; (iii) ghamel katusa tad-drain fil-hajt divizorju; (iv) fetah tieqa ghal fuq il-proprjeta'

tal-esponenti u (v) naqas li jgholli l-hajt divizorju sal-gholi stipulat bil-ligi 'il fuq mill-invell tal-bejt u tat-terrazzin fil-proprjeta' tieghu.

4. Illi minkejja li l-esponenti interpellaw b'diversi modi, inkluz permezz ta' protest gudizzjarju numru 197/2013 tat-2 ta' Mejju 2013 lill-konvenut, sabiex jirrilaxxja favur l-esponenti l-art li uzurpalhom, u li qed jokkupa b'mod abbuziv u illegali, u wkoll li jottempora ruhu mal-ligijiet rilevanti u jirrimedja ghall-illegalitajiet li wettaq fil-kors tal-izvilupp tal-bini tieghu, huwa baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fit-trattazzjoni ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. tiddikjara u tiddeciedi li fil-kors tal-izvilupp tal-proprjeta' tieghu, il-konvenut invada l-proprjeta' tal-esponenti u ghamel diversi xoghlijiet illegali bi ksur tad-drittijiet proprjetarji taghhom kif fuq spjegat billi fost ohrajn (i) uzurpa u qed jokkupa in mala fede bil-bini tieghu art li tappartjeni esklussivament lill-esponenti; (ii) haffer bir u fetah twieqi f'distanza mill-hajt divizorju anqas minn dik stabbilita bil-ligi; (iii) ghamel katusa tad-drain fil-hajt divizorju; (iv) fetah tieqa ghal fuq il-proprjeta' tal-esponenti (v) naqas li jgholli l-hajt divizorju sal-gholi stipulat bil-ligi 'il fuq mil-invell tal-bejt u tat-terrazzin fil-proprjeta' tieghu;

2. konsegwentement, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop, jaghmel bi spejjez tieghu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jirreintegra lill-esponenti fid-drittijiet proprjetarji taghhom, senjatament billi fost ohrajn jirrilaxxja bil-pussess vakanti favur l-esponenti l-proprjeta' taghhom illegalment invaza minnu, u jnehhi kull zvilupp illegali li ghamel, kemm fil-korp tal-hajt divizorju u anke mal-istess hajt f'distanza anqas minn dik stabbilita mil-ligi

3. konsegwentement ukoll, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fl-istess zmien qasir u perentorju, u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit nominat,

jgholli bi spejjez tieghu l-hajt divizorju sal-gholi stipulat bil-ligi 'il fuq mill-invell tal-bejt u tat-terrazzin fil-proprjeta' tieghu;

4. tikkundanna wkoll lill-konvenut sabiex, fl-istess zmien perentorju, u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit nominat, jaghmel bi spejjez tieghu x-xoghlijiet l-ohra kollha li jistghu jirrizultaw mehtiega sabiex l-esponenti jigu reintegrati fid-drittijiet kollha taghhom kif fuq spjegat, inkluz billi jaghlaq it-tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta' tal-esponenti;

5. fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma, bi spejjez tal-konvenut, ix-xoghlijiet rimedjali kollha hekk awtorizzati;

6. tiddikjara u tiddeciedi li, bl-agir u n-nuqqasijiet tieghu fuq spjegati, il-konvenut ikkaguna danni lill-esponenti;

7. tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti bi htijiet tal-konvenut;

8. tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni kollha hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-protest gudizzjarju numru 197/2013 tat-2 ta' Mejju 2013 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut, li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni".

Rat ukoll in-nota ta' eċċezzjonijiet presentata mill-konvenut[1] fejn ġie eċċepiet li-:

"Illi talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u dana ghar-ragunijiet segwenti:

---

[1] Folio 26

1. *Illi mhux minnu dak allegat mill-atturi w cjoe illi l-esponenti abbuzivament invada l-proprjeta' tal-esponenti. Il-hajt divizorju inbena fuq il-linja medjana li tiddividi z-zewg propjetajiet;*

2. *Illi l-propjeta' tal-esponenti inbniet skond il-permessi relattivi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, u ilha mibnija mis-sena 1993, u r-rikorrenti qatt ma ilmentaw minn xejn, hlief issa, minhabba proceduri li hemm pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-ismijiet inversi;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost abbazi tal-principju inademplenti non est ademplundum, l-atturi ma jistghax jitolbu illi l-intimat jottempera ruhhu mad-dak kontemplat mill-ligi meta huma stess kissru l-ligi bl-aktar mod inflagranti billi ma zammewx id-distanza rikjesta mill-ligi mill-hajt divizorju kif kontemplat fl-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*
4. *Illi in subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif gie sottomess aktar 'l fuq il-fond tal-esponenti inbniet fis-sena 1993, u ghalhekk it-talba ghad-danni hija preskritta bit-trapass ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;"*

Rat id-digriet tagħha datat 18 ta' Marzu, 2016.[2]

Rat l-atti kollha tal-kawża ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li din il-kawża tħalliet għas-sentenza għal lum.

[2] Folio 21

Ikkunsidrat

Illi n suċċint din il-kawża ddur ma allegat invażjoni u usurpazzjoni ta' biċċa art mill-konvenut billi allegatament invada il-linja divisorja bejn is-sit tiegħu ta' l-atturi billi bena l-wisa' tal-ħajt divisorju appartenenti lil atturi. Ukoll li ħafer bir u fetaħ twieqi mingħajr ma nżammet id-distanza legali, għamel katusi fil-ħajt divisorju, li fetaħ twieqi jagħtu fuq il-propjeta' tal-attur, ukoll li naqas li jżomm l-għoli stipulat bil-liġi 'il fuq mill-livell tal-bejt u tat-terazzin propjeta' tiegħu.

Għandu jiġi nutat li din mhux l-ewwel vertenza li nqagħlet bejn il-partijiet fir-rigward ta' din il-binja u dik adjaċenti ta' l-attur. Fil-fatt fil-kors ta' din id-deċiżjoni se ssir referenza għal sentenza tal-Qorti tal-Appell Ċivili fl-ismijiet **Saviour Ellul Vs Vincent Dalli.**

Provi.

Da parti tiegħu bħala prova prinċipali l-attur iressaq rapport *ex parte* redatt mill-**Perit Ivan Zammit**[3] li xehed ukoll viva voce quddiem din il-Qorti.[4]

Illi kif ingħad il-perit huwa wieħed *ex parte,* fil-fatt nonostante li l-attur deher li kellu l-ħsieb li jitlob nomina ta'perit tekniku, dan baqa' qatt ma sar.

Il-perit Ivan Zammit jikkonferma li hu kien rrediga rapport fuq talba ta' l-attur Vincent Dalli meta dana kien ilmenta miegħu minn *infringments* da parti tal-garr tiegħu l-konvenut, dan għal fini ta' permessi tal-MEPA ukoll *third party rights.*

Riward infringement ta' *third parties rights* diretti mill-konvenut lejn l-attur, jitkellem dwar twieqi li qegħdin fil-faċċata ta' Ellul li kienu viċin l-appogg f'inqas minn żewġ piedi u nofs. Ta' dan għamel referenza għar-ritratti CO1 u CO2 parti mir-rapport tiegħu.[5]

Iżid li rriżultalu li l-appogg mibni mis-Sur Ellul inbena f'nofs il-propjeta' divisorja taż-żewġ propretajiet jiġifieri *'...l-ħajt tal-appogg id-disa' pulzieri u*

[3] Folio 46
[4] Folio 34
[5] Folio 49

nofs (9 ½), *qegħdin erba' pulzieri u nofs (4 ½) u erba' pulżieri u nofs (4 ½) l-oħra qegħdin f'tal-klijient tiegħi Dalli.'*[6]

Għalhekk jikkonkludi dan fir-rapport:-

"3.Mr Saviour Ellul's property width measures 21' 4 ½ (Front Facade) and 21' 4 ¾ (Back Facade). Both measures include both 9" (230mm wide) party walls. As per contract deed and block plan drawings ...Mr Saviour Ellul's property's width should be 20' 7 ½". The difference between width as per contract and what actually was built is that of 9". Therefore it is evident that Mr Saviour Ellul built both party walls of his property 4 ½ " on adjacent third party property."[7]

Żid li din l-invazjoni tat-tul ta' l-appogg kienet timpatta ukoll fuq id-distanzi tat-twieqi, ġia msemmija.

Żid li kien hemm ukoll katusa għaddejja mill-ħajt ta' l-appogg, waħda mqatta' u mdaħħla fil-ħajt ta' l-appogg li kienet xi pulzier u nofs ġol-propjeta' ta' l-attur.

Żid li seta' jara biss li din kienet katusa tal-asbestos.Għamel referenza għar-ritratti CO6, CO7 u CO8[8].

Ikkummenta ukoll fuq l-għoli tal-filati tal-opra morta li kien ta' ħames filati, għalhekk inqas mell-għoli rikjest *ex lege.*

Dwar l-invazzjoni tal-ħajt ta' l-appogg spjega li dan ġie verifikat mill-kuntratt ta' l-akkwist u l-kejl minn fuq l-istess. Fir-rapport fil-fatt jispjega hekk:-

"3.Mr Saviuor Ellul's property's width measures 21'4 ½ (Front Facade) and 21' 4 ¾ (Back Facade). Both m easures include both 9" (230mmwide) party ealls. As per contract deed and block plan drawings ....Mr Saviour Ellul's property width should be 20' 7 ½". The difference between the width as per contract and what actuallyu was built is that of 9". Therefore it is evidenti that Mr Saviour Ellul built both party Walls of his property 4 ½ on adjacent third part property."

In kontro eżami kkonferma li hu kien żar il-propjeta tal-konvenut meta kien qed jiġi redatt il-*condition report* minħabba żvillup fill-propjeta' ta' l-attur. Ukoll li

[6] Folio 37
[7] Folio 47.
[8] Folio 51-52.

hu ma kienx jaf u ma kienx involut f'xi *sanctioning* li sar mill-MEPA fil-konfront ta' irregolaritajiet riskontrati fil-propjeta' tal-konvenut.

Da parti tiegħu l-attur **Vincent Dalli** presenta affidavit.[9] Spjega li meta hu beda jħammel il-plot tiegħu adjaċenti ma tal-konvenut, missier dan ta' l-aħħar kien widdbu li ma ġenbu kien xtara ibnu. Qal li hu kien ġia ħammel u il-garr, il-konvenut kien ġia ħafer il-pedament tiegħu sal livell tal-qatran mal plot ta' l-attur. Igħid li kien innota lil konvenut ma kienx żamm il-linja divisorja bejn il-plots rispettivi tagħhom. Qal li kien inzerta lil konvenut fuq il-lant u kien kellmu fuq hekk, da parti tiegħu dan kien wieġbu li issa kien leħaq fassal il-pedament. Qal li hu dak il-ħin ma kienx ikkommetta ruħu. L-attur igħid ukoll li kien wissa' lil konvenut biex mal qoxra tiegħu ma jħallix mursali, la mħaffrin u lanqas spoguti sabiex meta jasal iż-żmien ikun jista' jtella' qoxra hu.

Żid li meta il-konvenut kien qed jifforma l-bir tiegħu, dan ma żammx id-distanzi mal-plot ta' l-attur, ħalla biss ħajt dobblu. Tant li jgħid li meta ġie biex jiżviluppa l-plot tiegħu kien spiċċa xaqqaqlu l-bir.

Igħid ukoll li kien innota lil konvenut kienet inkissritlu biċċa mill-ħajt divisorju u hemm kien ra katusa għadejja mill-istess ħajt divisorju. L-attur igħid li hu ma kienx jaf lil konvenut kien fil-fatt ħafer trinka fil-ħajt divisorju u meta kellmu fuq hekk biex ineħħijha dan kien irrifjuta bl-iskuża li issa kienet hemm. Żid igħid li għalhekk lanqas kieku ried iqabbad mal-ħajt divisoju minħabba l-katusa ma setax.

Ikompli li hu kien inkariga lil perit Ivan Zammit u dan kien anke irrediga rapport dwar l-irregolaritajiet fil-binja tal-konvenut.

Barra dak ġia msemmi mill-istess perit xehed ukoll fuq in-nuqqas ta' filati fl-opramorta ukoll irregolaritajiet fil-binja tal-garaxx tal-konvenut.

Żid igħid li dwar dan kien bagħat protest ġudizzjarju lil konvenut.

Dana kollu ġie kkonfermat minn **Stephen Dalli** miżżewweġ lil tifla ta' Vincent Dalli. Jikkonferma dwar in-nuqqas ta' distanza tal-bir n kwantu jgħid li dana kien evidenti mill-irjus tal-knaten. Xehed ukoll fuq il-fatt lit-twieqi kienu viċin oltre id-distanza peremssa, katusi tal-ilma mirduma ġol ħajt, ukoll dwar tieqa li kienet tagħti għal propjeta' tagħhom fuq in-naħa ta' wara tal-propjeta' ta' Ellul.

[9] Folio 63

Jikkonferma li kien intbagħat protest ġudizzjarju lil konvenut.

Oliver Magro[10] in rapprsentanza tal-Planning Authority xehed li fil-konfront tal-propjeta' in kwistjoni dik tal-konvenut, kienet inħarget ordni ta' infurzar bin-numru EC411 tas-sena 2012, dan maħrug fuq Salvu Ellul fis-16 ta' Ottubru tas-sena ndikata.

Dwar dan l-enforcement xehed li dan kien jikkonċerna it-twaħħil ta' *tegole canopies* fil-faċċata, żieda ta' tieqa fil-kommun fil-faċċata, ukoll li ġie imsaqqaf parti mill-bitħa tal-garaxx, kif ukoll estensjoni tal-washrooms fuq il-livell tal-bejt.

Esebixxa Dok OM fir-rigward[11], ukoll il-permess maħruġ fuq Saviour Ellul fil-21 ta' Novembru, 1994, Dok OM1.[12]

Esebixxa ukoll applikazzjoni biex jiġu sanzjonata l-illegalitajiet imsemmija, Dok OM2[13], ukoll applikazzjoni oħra, issa fir-igward tal-garaxx, li ġie approvata, Dok OM3.[14]

L-attur tella' jixhed ukoll bħala xhud tiegħu lil konvenut **Saviour Ellul**.[15] Igħid li din il-kawża li għalih hi fuq l-opramorta u twieqi u li saritlu bi tpattija. Igħid li dawn qegħdin skont il-permess.

Mistoqsi dwar is-sansjonar , wieġeb li dan ifisser li ikun hemm xi ħaga imgħaġġla u tagħmilha dritta.

Skontu, it-twieqi murija fuq ir-ritratti jixhed li kienu bil-permess, ukoll lil katusi murija fuq ir-ritratti ġia riferuti kienet għaddejja fil-ħajt tiegħu skontu ġon-nofs tiegħu. Ikkonferma li din il-katusa kienet waħda tal-ilma.

Ikkonferma li dak li kien jidher fir-ritratt numru CO3[16] kienet l-opramorta tiegħu.

Jikkonferma wkoll illi l-kawża odjerna saret tat-tpattija minħabba kawża oħra li fetaħ hu stess kontra Vincent Dalli li kienet tikkonċerna tħaffir ta' bir, tqattigħ,

[10] Folio 79
[11] Folio 83
[12] Folio 84
[13] Folio 90
[14] Folio 105
[15] Folio 112
[16] Folii 50

da parti tal-attur viċin il-propjeta' tiegħu bla ma dan, ċioe' l-attur, żamm id-distanzi legali meħtiega. Igħid li konsegwenza ta' hekk niżżilu l-ilma.

Mistoqsi fejn kien sitwat il-bir issa dak fil-propjeta' tiegħu, sa fejn kien iwassal, iwieġeb illi l-bir kien mibni fil-bitħa, taħtha kollha u li din kienet qegħda appoġġ ma l-attur.

Da parti tiegħu l-konvenut ressaq tlett affidavit.

Fl-affidavit tiegħu **Saviour Ellul**[17] jispjega illi fis-sena 1993 kien applika mal-MEPA biex jiżviluppa l-propjeta' tiegħu. Din kienet tinsab adjaċenti mal propjeta' ta' Vincent Dalli. Igħid li l-Awtorita' tagħtu l-premess bin-numru 4363/94.

Igħid li hu żvillupa l-art skont il-permessi, ġia mis-sena 1994, u li qatt ma kellu problemi ma terzi. Jenfasizza lil propjetà tiegħu kienet ilha mibnija għal diversi snin u li l-atturi qatt ma ilmentaw miegħu jew għamlu xi allegazzjoni fir-rigward.

Jinsisti li din il-kawża ġiet imressqa mill-attur minħabba kawża oħra pendenti fl-appell bejniethom konċernanti distanzi li għandhom jinżammu sal ħajt divisorju waqt l-iskavar ta' bir. Jallega li f'din il-kawża l-atturi ħadu l-liġi b'idejhom meta bdew jiżvillupaw il-propjeta' bla ma żammew id-distanzi legali. Għalhekk igħid li erbgħa u għoxrin sena wara, bit-tpattija, l-attur avvanza din il-kawza odjerna.

Igħid li ma kienx konxu li hu uzurpa, jew okkupa xi art ta' l-atturi.

Il-perit **Ludovico Micallef** ukoll ġie prodott mill-konvenut u xehed permezz ta' affidavit.[18]

Igħid lil binja ta' Ellul inbnit skont il-permessi għajr għal xi affarijiet żgħar li ma kienux mertu tal-kawża. Però ġew sanzjonata bl-applikazzjoni numru PA822/13.

Jikkonferma lix-xogħol fuq l-opra morta kellu jsir fil-qrib.

Dwar it-twieqi li kien hemm mal faċċata mertu tal-kawża, igħid li nbdew skont il-permess. Jikkonċedi li fejn jirrigwarda id-distanza ta' dawn skont il-liġi sal-

[17] Folio 128
[18] Folio 136

ħajt divisorju kien hemm avarija, skontu żgħira, ta' tlett pulzieri. . Qal li dawn kienu twieqi ta' tromba ta' taraġ ukoll li din id-distanza se tiġi paċuta appena Dalli jibni l-qoxra tal-ħajt, tant li mbagħad id-distanza tkun ta' tlett piedi.

Dwar il-katusa, jixhed li din ukoll tiġi risolta darba li tinbena l-qoxra msemmija.

Da parti tal-konvenut ġiet ukoll esebita nota b'annessi tal-permessi maħruġa lilu mill-MEPA.[19]

Ikkunsidrat.

Magħmula din ir-rassenja tal-provi prodotti l-Qorti se tgħaddi biex teżamina t-talbiet u d-difiża mressqa għax-xilja.

Usurpazzjoni.

L-ewwel talba attriċi hija usurpazzjoni ta' l-art ta' l-attur da parti tal-konvenut meta hu bena l-art tiegħu fis-sens li bena fuq u oltre n-nofs il-linja divisorja.

Il-Qorti tara li f'din it-talba bħala fatt l-atturi għandhom raġun. Tara li mir-rapport u x-xhieda tal-perit *ex parte* Ivan Zammit, li dana wara kejl appositu u wara li anke ra l-kuntratti ta' akkwist wassal għal konklussjoni, **mhux teknikament kontradetta**, li Saviour Ellul usurpa mill-propjeta tal-atturi t-tul tal-plot ta' l-istess attur, il-wisgħa' ta' ċirka 4" u nofs. Igħid ukoll lit-tul ta' l-art usurpata kienet ta' bejn tmenin (80) u disgħin (90) pied.

Għandu jiġi nutat kif ġia ngħad illi din x-xhieda teknika *ex parte*, li tagħmel prova tal-fatti fiha prodotti sakemm mhux kontradetta, ma ġietx teknikament sfidata b'mod tekniku ieħor. Fil-fatt ħadd mill-partijiet ma indenja jitlob nomina ta' espert tekniku indipendenti.

Da parti tal-attur Vincent Dalli dana jgħid dwar din l-allegata usurpazzjoni illi meta ħargu l-permessi ta' l-art tiegħu, din adjaċenti għal dik tal-konvenut, dan ta'

[19] Folio 153

l-aħħar kien ġia laħaq fasal il-pedament tal-plot tiegħu sal livell tal-qatran tal-plot. Kien hawn li Vincent Dalli intebaħ li kien invadilu l-plot tiegħu, ma żammx mal-linja divisorja bejn il-plotijiet. Ir-risposta ta' Saviour Ellul rinfaċċċat b'dan, kien li issa kien leħħaq fasal il-pedament. L-attur iżid li hu dak il-ħin ma kkommettiex ruhu iżda kien avża lil konvenut biex ma jagħmilx mursali la mħaffrin u lanqas sporguti, biex ikun jista' jtella l-qoxra tiegħu.

L-konvenut jilqa' għal din ix-xilja attriċi billi jinnega dan allegat, jistrieħ kif ingħad fuq il-permessi tal-MEPA, oltre jeċepixxi li l-attur Vincent Ellul ma jistax jippretendi li jiddisturba l-propjeta tiegħu meta hu stess ma kienx żamm id-distanzi ai terminu ta' l-artikolu 439 tal-Kap 16 u għalhekk kif sar għalih m'għandux jkun hemm ebda disturbattiva tal-fatt kompjut, fis-sens li l-argument li uża l-attur f'kawża oħra bejn il-partijiet għandu japplika ukoll għalih.

Da parti tal-konvenut jixhed li kien bena skont il-permessi maħruġa lilu mill-Awtorita' ta' l-Ipjannar, ukoll li ma kienx konxju li hu kien usurpa mill-art adjacenti.

Marbuta ma din l-eċċezzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet jressaq bħala soluzzjoni ta' l-usurpazzjoni n-nozzjoni ta' aċċessjoni. Jagħti ukoll ħjiel għal fatt li l-attur kien irrinunzja għad-dritt tiegħu fuq sehmu mill-ħajt divisorju minħabba li ħalla trapass kbir daqshekk ta' żmien biex irressaq ix-xilja tiegħu. Jagħmel referenza ukoll għal artikolu 422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bla tlaqliq jingħad li dan l-artikolu l-aħħar ċitat m'għandu x'jaqsam xejn ma' l-usurpazzjoni allegata in kwantu hawn *non si tratta* ta' rifjut ta' ħlas ta' spiża għal bini tal-ħajt komuni jew tiswija ta' l-istess.

Rinunzja

Jinħtieġ li jiġi meqjus għalhekk jekk l-attur Vincent Dalli irrinunzjax għal xi dritt pertinenti lilu kif jimplika l-konvenut.

Huwa vera lil permessi relattivi għal binja tal-konvenut ħarġu fis-sena 1994 qabel ta' l-atturi kif jixhed l-istess Oliver Magro segwiti b'oħrajn fejn ġew sanzjonati varji illegalitajiet u nuqqas ta' adempjenza da parti tal-konvenut fil-binja tiegħu. Pero, jinħtieg jiġi kkuunsidrat jekk il-fatt li l-attur Vincent Dalli kien taċitu għal dak li kien qed jokkorri fl-art tiegħu, jagħtix lok għar rinunzja vera u propja li kif tgħid il-ġurisprudenza konstanti trid tkun waħda ċara u nekwivoka fl-

intenzjoni tagħha, anke jekk mhux b'mod espliċitu. Dan jingħad ukoll fl-isfond li rinunzja tista tkun ukoll waħda taċita dejjem dipendenti mill-azzjoni tal-partijiet u l-provi prodotti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel ampja referenza għad-deċiżjoni eċċepieta mill-konvenut (dik li wasslet skontu għat-tpattija ta' din il-kawża) fl-ismijiet **Saviour Ellul vs Vincent Dalli et. deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili[20],** fejn fir-rigward ta' nuqqas ta' osservanza tad-distanzi stabbiliti fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, issa da parti ta' Vincent Dalli meta ħafer il-bir tiegħu viċin il-propjeta' ta' Ellul bi ksur ta' dan l-artikolu, ġie deċiż li Ellul kien irrinunzja għal dan id-dritt n kwantu ftehim.

In soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Qorti tħoss li għandha tirriproduċi fit-tul d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell, li fl-opinjoni tagħha tinċidi mhux bil-ftit fuq dak li għandu jiġi rifless f'din l-istanza u dan in kwantu anke hawn qed tiġi nvokata r-rinunzja.

Ingħad:-

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

"[1] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jzommu d-distanza mill-hajt divizorju illi hemm bejn il-proprjeta` taghhom u dik tar-rikorrenti, u dana bi ksur tal-ligi senjatament l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; [2] tordna lill-intimati, taht is-supervizjoni u kontroll ta' perit nominandi, sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet u modifiki remedjali kollha necessarji, biex ir-rikorrenti jigi ripristinat fid-drittijiet tieghu kif previst mil-ligi, u dana fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u fil-kaz li dawk ixxoghlijiet ma jsirux kif ordnat mill-Qorti u fil-perijodu minnha stabbilit, ghaliex l-istess xoghlijiet m'ghandhomx isiru mir-rikorrenti, jekk hemm bzonn taht il-kontroll u s-supervizjoni tal-perit nominandi, u a spejjez talistess intimati; [3] tinibixxi lill-intimati milli jagħmlu xoghlijiet ta' kwalsiasi natura fuq is-sit proprjetà taghhom li tinsab fil-Qrendi adjacenti dik tarrikorrenti, u dana sakemm l-istess intimati jkun ghamlu dawk ixxoghlijiet kollha illi jkun gie ordnat illi jaghmlu minn din l-Onorabbli Qorti; Kollox skont kif gie dikjarat aktar 'l fuq u għar-ragunijiet il-premessi. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ntavolat fl-4 ta' Gunju 2012 kontra l-intimati li minn issa jibqaw ingunti ghas-subizzjoni taghhom".

[20] Data 26 ta' Ottubru, 2022.

4. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 201219 , il-konvenuti wieġbu illi:

"1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. 2. It-thaffir li l-eccipjenti ghamlu fil-fond taghhom mal-hajt divizorju sar bl-gharfien u l-kunsens tal-attur li rrinunzja ghal kwalunkwe jedd legali li seta` kellu fir-rigward. L-azzjoni prezenti hija vessatorja u illegali, motivata biss biex taghmel hsara lill-eccipjenti minhabba kwistjonijiet li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta` din il-kawza. 3. F'kull kaz, mhux minnu li l-eccipjenti baqghu ghaddejin bix-xoghlijiet inibiti wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni. It-tieni talba attrici hija legalment insostenibbli; l-attur ghandu jindika d-disposizzjonijiet tal-ligi minn fejn jirrizultaw id-drittijiet li fuqhom qed jibbaza t-talba tieghu. 5. It-tielet talba attrici hija legalment inammissibbli in kwantu diretta sabiex l-attur jottjeni inibizzjoni permanenti kontra l-eccipjenti. Inoltre listess talba hija nfondata wkoll billi l-attur m'ghandu ebda jedd jippretendi li l-esponenti ma jizviluppawx il-proprjetà taghhom. 6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

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

6. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu prinċipalment issegwenti:

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

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

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

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

...

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

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

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

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

Biex jittenta jiskredita dak li xehed Perit Zammit, l-attur, waqt ilkontroezami tal-istess xhud, staqsa lill-perit ir-raguni ghalfejn il-ftehim ma sarx bil-miktub jew ghaliex ma kienx riferenza ghall-ftehim fil-precondition report. Perit Zammit wiegeb kjarament illi l-iskop talprecondition report ma kellux x'jaqsam mal-ftehim bejn il-partijiet ghaliex dak ir-rapport sar bil-ghan li tkun tirrizulta il-kondizzjoni tal-fond tal-attur qabel jibda x-xoghol mill-konvenut. Zied jafferma illi l-ftehim ma sarx bil-miktub ghaliex kien tal-fehma li kien qed jittratta ma` zewgt irgiel ta` l-affari taghhom u ma hassx li kellu jinsisti li l-ftehim isir bil-miktub minn Perit Zammit ikkonferma l-verzjoni tieghu tal-fatti fir-rapport tieghu ezebit a fol 27 u 28 tal-process li jgib id-data tas-16 ta' Awissu 2012. Fir-rapport hemm konferma li kien sar il-ftehim verbali bejn il-partijiet kif ukoll li meta bdew ix-xogholijiet ta' skavar fi Frar 2011, huwa kien ltaqa` ma' l-attur fuq is-sit in kwistjoni, u staqsih jekk kollux kienx sew, u fejn l-attur kien wiegeb li kollox kien sejjer tajjeb hlief li kienu qed idejjquh il-vibrazzjonijiet tal-ingenji. L-attur ma lmentax dwar id-distanza.

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

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

Inoltre l-verzjoni tal-fatti kif saret mill-Perit Zammit u tal-konvenut hija korraborata ndirettament mill-perit ex parte tal-attur, Perit Ludovico Micallef. Ibda biex wara li sar l-access mill-Perit Zammit, wara li beda tthaffir mill-konvenut fejn dan it-thaffir kien ta' interess ghall-attur, u wara li rrizultat il-hsara fil-bir tal-attur, dan tal-ahhar sejjah lill-Perit Ludovico Micallef fuq il-post. Ifisser li kien ghadda z-zmien.

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

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti ma tistax tiskarta x-xiehda taghhom jekk din tikkorrabora l-prova principali. Huwa sinjifikanti li fil-kaz tal-persuni li ghamlu x-xoghol ma sarx kontroezami.

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

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

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

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

U waqaf hemm

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

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

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

Fit-tentattiv tieghu li jwarrab il-prova tal-ftehim li biha kien rinfaccjat, l-attur ittenta jpingi lill-konvenut bhala persuna li pprova japprofitta mis-sitwazzjoni, billi jaghmel xoghol a skapitu ta' kulhadd, inkluz ta' gar iehor li ghandu ghalqa fuq wara tal-proprjetà tal-konvenut. Tant hu hekk illi meta kien qed jixhed l-attur spjega li meta kien tkellem ma' Emanuel Abdilla (u cioe` is-sid tal-ghalqa) dan qallu li l-konvenut ma kienx avvicinah meta kien ser jibda x-xogholijiet u lanqas ma zamm id-distanza legali. L-attur sostna wkoll liAbdilla kien infurmah li pproceda kontra l-konvenut bil-kawza 156/2013.

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

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

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

...

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

Il-periti addizzjonali spjegaw li jekk il-konvenut kien ser jibni hajt minn isfel, u l-konvenut icedi l-parti tal-hajt li hija proprjeta` tieghu bil-blat li hemm tahtu, l-attur kien ser jiggwadanja peress li fl-eventwalità li l-attur iwaqqa` l-binja kollha, dan ikun jista' jhaffer sal-livell li bena l-konvenut. (enfasi ta' DIN il-Qorti li se jkun rilevanti għal kunsiderazzjoni tagħha aktar tard)

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

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

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

Sar appell minn din is-sentenza da parti tga' l-attur f'dik il-kawża il-konvenut għalina.

Il-Qorti tal-Appell għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet.

"Konsiderazzjonijiet:

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

ladarba kien hemm kunflitt bejn il-verżjonijiet tal-partijiet fuq l-allegata rinunzja, l-ewwel Qorti kellhiex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti. Jilmenta ulterjorment li ġiet skartata b'leġġerezza l-prova li sid fond ieħor biswit dak tal-konvenuti, ċertu Emanuel Abdilla, kellu wkoll jiftaħ kawża kontra l-konvenut għaliex m'osservax id-distanza legali. Jgħid li dan huwa fatt ikkonfermat mill-konvenut stess kif ukoll mill-perit tiegħu u għalhekk, kuntrarjament għal dak li ppretendiet l-ewwel Qorti, ma kien hemm l-ebda ħtieġa biex iħarrek lil Emanuel Abdilla. Skontu dan juri l-mala fede tal-konvenut u li huwa inverosimili li l-konvenut ħa l-briga li jiftiehem miegħu dwar ir-rinunzja għas-servitu` maħluqa mil-liġi u ma kkonkludiex ftehim mal-ġar l-ieħor. Żied li l-fatt li ma kienx jilmenta mal-ħaddiema li kienu qed jaħdmu fis-sit huwa rrilevanti billi 'l-liġi ma tobbligax lis-sid tal-fond dominanti illi jieħu azzjoni immedjata sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu w s-silenzju tiegħu b'ebda mod ma tista' tiġi nterpretata bħala xi rinunzja taċita tad-drittijiet tiegħu.' Isostni li, kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti huwa m'għandu l-ebda benefiċċju mill-allegat ftehim bejnu u bejn il-konvenuti, anzi, hekk kif ikkonfermat mill-periti addizzjonali, jekk ma jsirux ix-xogħlijiet rimedjali huwa se jiġi ppreġudikat. Jgħid li għalhekk, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti kellha tiġi miċħuda. Stabbilit li hemm ksur tal-liġi, jilmenta li s-soluzzjoni proposta mill-periti addizzjonali mhijiex waħda sodisfaċenti. Jgħid li r-rimedju għandu jkun li l-konvenuti jerġgħu jikkostruwixxu ħitan għal dak il-wisa' kollu li tqatta' illegalment sabiex kollox jitpoġġa fl-istat li trid il-liġi, mhux li jiġi sostitwit b'xi ħaġa li ma tkunx tal-ħxuna konformi mal-liġi. Finalment iżid li l-periti addizzjonali stess ikkonfermaw illi hemm bżonn li jsiru xogħlijiet rimedjali sabiex il-bini jerġa' jsir stabbli, dritt li huwa qatt ma rrinunzja għalih. Jgħid li l-kwistjoni kienet dwar it-tip ta' xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru u mhux jekk dawn kellhomx isiru jew le. Għalhekk, kien sorpriż meta fis-sentenza appellata ġie deċiż li ma kellhomx isiru xogħlijiet rimedjali għaliex huwa rrinunzja għalihom billi dan ma kienx il-każ.

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

…

12. L-Artikolu 493 tal-Kap. 16 jipprovdi illi: "Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju".

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

14. Fattwalment jirriżulta li l-konvenut kien diġa` miftiehem mal-perit tiegħu li jiskava dritt mal-ħajt diviżorju meta saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar. F'dak l-istadju l-attur ma kienx ġie kkonsultat. Kien biss meta kienu se jibdew ix-xogħlijiet li avviċinah il-konvenut. Dan sabiex jitħejja pre-condition report. Il-konvenut xehed li f'dik l-okkażjoni: "jien tlajt mas-Sur Ellul fuq il-bejt, beda jiċċekkja sular sular, meta tlajna fuq il-bejt u s-sur Ellul ittawwal għal ġo tiegħi, qalli kemm, biċ-ċajt qalli inti kemm se tħaffer sitt sulari? Għidtlu le kull ma ħa nħaffru xi ħames jew sitt filati. ***Dan il-ħin resaq il-perit lejna, jiġifieri qed ngħid resaq fil-ġenb li jiġi għal fuq il-plot tiegħi mal-appoġġ, qallu ara Sur Ellul qallu aħna li se nagħmlu, ser naqtgħu eżatt, ser nitilfu l-ispazju t'erba' pulzieri u nofs tal-ħajt, qallu ser inqattgħu eżatt u ser intellgħu qoxra qallu għax irid ovvjament jitqegħdu anke xi planki. Qallu ser nibqgħu telgħin b'qoxra għalina. Is-Sur Ellul ma oġġezzjonax la dak il-ħin, lanqas qatt ma oġġezzjona, anqas qatt ma oġġezzjona".*** ***<u>(enfasi ta' din il-Qorti.)</u>***

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

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

16. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex temmen din il-verżjoni. Evidenti li l-attur f'dak l-istadju ma kellu l-ebda oġġezzjoni b'dak li ser isir għaliex kieku kien jitkellem, u mhux iħalli lill-konvenut jipproċedi bix-xogħol. L-attur kien jaf li mhux ser tinżamm id-distanza legali u kien qiegħed jara b'għajnejh li l-iskavar qiegħed isir mal-ħajt.

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

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

- *"Ir-ratio legis ta' din id-dispozizzjoni hija li thaffir f'distanza ta' anqas minn dik stipulata fil-ligi jista' jwassal ghall-hsara fil-hajt divizorju. Fir-rigward, jinsab ritenut fil-gurisprudenza li dan id-divjet huwa assolut u huwa pprojbit kull tip ta' thaffir. Huwa rrilevanti ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu li bit-thaffir ma saritx hsara lil hajt divizorju. Il-ligi hija cara u ghalhekk ma thalli ebda lok ghal interpretazzjoni".*[21]

- *"dan id-divjet huwa assolut, u japplika wkoll għall-barrieri ... L-inosservanza ta' dik il-liġi ġġib ir-responsabbilità għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja l-ħsara u jitwarrab il-perikolu".* [22]

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

[21] 22 Paul u Helen mizzewgin Vella v. David u Iris mizzewgin Micallef deċiża mil-Qorti tal-appell fil5 ta' April 20
[22] 23 Salvatore Grixti et vs George Schembri deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju 1959

L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza rresponsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara".[23]

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

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

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

Kif ingħad il-konvenut innifsu ressaq din id-deċiżjoni bħala difiża tiegħu. Għalhekk jargumenta la kien hemm nuqqas ta' disturbattiva fis-sentenza ċitata dan għandu japplika għal kaz odjern. Aktar tard fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fil-kaz odjern jispjega r-rinunzja maħsuba minnu.

Tqies illi l-attur minn jeddu fl-affidavit tiegħu jgħid hekk *"3. Sakemm ħareg il-permess tiegħi mill-planning Authority u gejt biex nibda nibni, jien kont diga' lħaqt ħammilt u stivajt il-materjal peress li l-Awtorita' kienet tagħtni permess li nagħmel dan, basta ma nibnix u ma niskavax. Sa dak in-nhar li stajt nibda nibni, niftakar li Ellul kien diga' fasal il-pedement tal-plot tiegħu sal livell tal-qatran fil-plot tiegħi. Niftakar li kont innutajt li Saviour Ellul ma kienx żamm il-linja li taqsam il-plot tiegħi u tiegħu. Dak iż-żmien jiena inżertajt lil Ellul fuq il-lant tax-*

[23] 24 Saviour u Emanuela konjugi Brincat vs Salina Estates Limited et deċiżda mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-25 ta' Frar 2004

xogħol. Kont ħadt l-okkazzjoni u avvzajtu li daħħali ftit fil-plot tiegħi. Dak il-ħin Ellul kien qalli li issa leħaq fasal il-pedament. Dak il-ħin, ma kkommettejtx ruħi iżda niftakar li avzajtu biex mal-qoxra tiegħu ma jħallix mursali la mħaffrin u lanqas sporguti sabiex la niġi biex intella' jiena nagħmel qoxra għalija."

Pero nonostante dan li jipproponi l-attur Vincent Dalli, li per parentesi ma ġiex kontradett in kontro eżami, il-Qorti ma tistax tinjora dak li ġie riprodott u enfassizat fis-sentenza appena ċitata.

Mis-sentenza li għaddiet in ġudikat, ukoll miżmuma l-massima *judicium veritas habenda est*, il-Qorti tislet verità differenti li tikkontrasta mhux bi ftit dak li javvanza l-attur issa. Il-Qorti se terġa tirriproduċi dawk il-partijiet tas-sentenza li hi stess enfassiżat.

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

Il-periti addizzjonali spjegaw li jekk il-konvenut kien ser jibni hajt minn isfel, u l-konvenut icedi l-parti tal-hajt li hija proprjeta` tieghu bil-blat li hemm tahtu, l-attur kien ser jiggwadanja peress li fl-eventwalità li l-attur iwaqqa` l-binja kollha, dan ikun jista' jhaffer sal-livell li bena l-konvenut. <u>(enfasi ta' DIN il-Qorti li se jkun rilevanti għal kunsiderazzjoni tagħha aktar tard).</u>

Ukoll

' Dan il-ħin resaq il-perit lejna, jiġifieri qed ngħid resaq fil-ġenb li jiġi għal fuq il-plot tiegħi mal-appoġġ, qallu ara Sur Ellul qallu aħna li se nagħmlu, ser naqtgħu eżatt, ser nitilfu l-ispazju t'erba' pulzieri u nofs tal-ħajt, qallu ser inqattgħu eżatt u ser intellgħu qoxra qallu għax irid ovvjament jitqegħdu anke xi planki. Qallu ser nibqgħu telgħin b'qoxra għalina. Is-Sur Ellul ma oġġezzjonax la dak il-ħin, lanqas qatt ma oġġezzjona, anqas qatt ma oġġezzjona". <u>(enfasi ta' din il-Qorti.)'</u>

Riprodotti din il-parti tas-sentenza, illum ma tistax tifhem kif l-attur Dalli qed jippretendi li issa jibdel dak li xehed u rebħu l-vertenza tad-distanza mhux miżmuma a skans ta' Saviour Ellul, u issa jressaq versjoni oħra li hu nonostante li ra li Ellul kien invada l-art tiegħu xejn inqas mis-sena 1994 (ċirka), issa jippretendi r-ripristin meta kien hu stess li ppropona li jitlef dik id-distanza ta' erba' pulzieri u nofs wisa' tal-ħajt divisorju pertinenti lilu. Din il-Qorti ssostni

dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell, ċioe' li kien hemm il-ftehim sudett ibbażat tista tgħid fuq rinunzja reċiproka bejn il-partijiet. Ma jistax issa l-attur jippretendi li jipproponi versjoni oħra.

Konsegwentement il-Qorti, in linea ta' dak deċiż fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell riprodotta, tiċħad l-ewwel talba attriċi sa fejn jittratta l-usurpazzjoni ta' l-art.

It-tieni ilment tal-atturi hu fis-sens il-konvenut ħaffer u fetaħ twieqi f'distanza mill-ħajt divisorju anqas minn dak stabbilita bil-liġi.

Għandu jingħad a priori li da parti tal-konvenut kien u baqa' insistenti li hu bena skont il-permessi maħruġa mill-MEPA u kull irregolarita' li seta' kellu ġiet sanzjonata kif der resto xehed u esebixxa kif sudett Oliver Magro.

Jinsa l-konvenut jew jinjora jew huwa nkonsapevoli li kull permess jew sanzjoni applikabbli dejjem hija bla preġudizzju għal *third party rights.*

Nuqqas ta' distanza fir-rigward tat-twieqi.

Il-perit Luduvico jixhed u jirraġuna, li sa fejn jirrigwarda d-distanza tat-twieqi, u dan anke n linea ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata, illi ġialadarba kienet l-intenzjoni ta' Vincent Dalli li jtella qoxra ta' ħajt li allura *'...din l-avarija xorta kienet ser tiġi kolmata hekk kif tinbena l-qoxra tal-ħajt li se jibni s-Sur Dalli.'* Jammetti li mid-distanza legali ta' 2 piedi u 6 pulżieri, id-distanza miżmuma mill-konvenut minn tieqa sal-ħajt divisorju kienet dik ta' żewġ piedi u tlett pulzieri, allura avarija biss ta' tlett pulzieri. Anzi jargumenta illi darba l-attur jibni l-qoxra msemmija, f'dak l-istadju d-distanza kienet se tkun ta' tlett piedi.

Din in-nuqaas ta' żamma tad-distanza legali tidher sew mir-ritratt CO2[24] anness fir-rapport tal-perit Zammit.

[24] Folio 49

<u>Il-Liġi relevanti, l-artikolu 443 tal-Kap 16.</u>

<u>Ġurisprudenza relatata.</u>

<u>Deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Ċivili fl-ismijiet Alfred Mizzi et. Vs Frank Corso [25]</u>

'14. Fl-ewwel lok, fl-istess sentenza dik il-Qorti qalet hekk: "Rigward id-distanzi mill-gallarija (fuq il-faccata) li bena l-konvenut: Hu pprovat li l-kovenut ma zammx id-distanzi li kellu jzomm mill-fond ta' l-attur. Dan hu kejl matematku li ma jippermetti ebda gustfikazzjoni " (enfasi ta' din il-Qorti)

15. Issa, ma nghatat l-ebda raguni ghaliex id-distanza legali imposta fl-Art. 443 (ta' zewg piedu u nofs mill-hajt divizorju) kellha tigi osservata fuq il-faccata – bhala kejl matematiku li ma jippermetti ebda gustifkazzjoni – u ma intuzax l-istess kriterju fil-konfront tat-twieqi ta' wara. Fir-rigward ta' dawn it-twieqi, dik is-sentenza addottat il-kriterji imfissra fis-silta citata mill-appellanti – meta bhala fatt id-dispozizzjoni tal-ligi ma tiddistingwi xejn bejn twieqi fuq il-faccata u twieqi fuq in-naha ta' wara tal-bini.

16. Fit-tieni lok, din il-Qorti jidhrilha li l-Artikolu 443 tant hu car, in kwantu jistabilixxi distanza legali facilment accertabbli, li ma jaghtix lok, u m'ghandux bzonn, ta' ebda ezercizzju ta' interpretazzjoni biex wiehed isib x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur (ara f'dan is-sens is-stentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Charles Caruana –vs- Giuseppe Gauci et" deciza fl-10 ta' Jannar 1991). L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certi distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f'dawn l-aperturi li jkunu vicin l-hajt divizorju, huwa ried jillimita f'certa mizura d-dirtt assolut ta' proprjeta`, fl-interess recirporiku taz-zewg proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi imposta fil-konfront ta' fond a vantagg tal-fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-disposizzjoni tal-ligi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, ezattament fis-sub-titolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi.

17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b'detriment tal-ordni

[25] 1560/1997/1 deċiża 8/5/2003

pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b'ligi jigu soggettati ghal interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju.

18. Fit-tielet lok, il-Qorti taghmel riferenza ghat-taghlim dottrinali citat fir-risposta ta' l-appell tal-appelati fosthom dak tal-Baudry–Lacantinerie fil-Volum "Dei Beni" f'pagna 766 fejn jinghad, b'riferenza ghad-distanza li ghandha tinzamm fit-twahhil ta' sigar, illi :- "Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno".

19. Fir-raba' lok, anke il-gurisprudenza preponderanti tat-tribunali taghna issegwi dan l-insenjament dottrinali. Hekk per ezempju, tista' tigi citata silta mis-sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta fil-kawza fl-ismijiet "George Camilleri –vs- Carmelo sive Charles Curmi" moghtija fit-3 ta' Lulju 1995 fejn, "inter alia" jinghad:- "Illi l-ewwel kritika li ressaq l-attur kienet li din l-apertura hija logga, la hija tieqa u lanqas gallarija izda:- "terrazzin zghir li ma jisporgix 'il barra mil-linja tal-faccata u li hu miftuh ghall-arja, cioe` bla hgieg, Bhala tali huwa speci ta' bejt zghir fl-ewwel sular." Illi tissemma' b'liema isem tissemma', l-apertura in kwistjoni, li hija forma ta' arkata, fil-fehma tal-Qorti, taqa' fl-ambitu tad-disposizzjoni citata tal-Kodici Civili. Din id-disposizzjoni hija cara bizzejjed u l-Qorti ma tistax tikkondividi dak li ssottometta l-attur li dak li ried jirregola l-legislatur bl-artiklu 443 kien semplicement id-distanza bejn aperturi ta' girien fuq l-istess livell biex inaqqas il-possibilita` ta' access abbusiv minn fond ghall-iehor. Id-disposizzjoni in kwistjoni ssemmi d-distanza legali li ghandha tigi osservata fil-bini ta' tieqa mill-hajt divizorju, u ma ssemmiex, kif jargumenta l-attur appellant, li 'l hinn mill-hajt divizorju, fi proporjeta` tal-gar, ghandu jkun hemm u xi tieqa jew apertura ohra, sabiex din id-distanza legali ssir operattiva."

Ġia minn dan ċitat jirriżulta ċar li l-argument kemm xejn sempliċistiku tal-perit Micallef ma jistax jreggi. Il-liġi, ċara fid-diċitura tagħha, timponi mingħajr eċċezzjoni din id-distanza **mill-ħajt divisorju**, dan hu l-punt tal-kejl, u xejn ma jgħodd jekk l-avarija tad-distanza mhux miżmuma hija minima. Aktar huwa ripellenti għal ordni pubbliku li jiġi argumentat lis-sinistru tal-konvenut issa jiġi paċċut bil-qoxra li se ttella' l-attur.!

Fir-rigward tat-tul taż-żmien li l-attur dam biex jirreagixxi, għalkemm għal kjarezza l-unika l-preskrizzjoni li ġiet sollevata qua eċċezzjoni kienet fir-rigward

tad-danni reklamati, insibu fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Ċivili fl-ismijiet **Joseph Grech vs Dolores armla ta' Antonio Ellis et.**[26] li ngħad dan:-

'14. Stabbilit dan, irid jigi rizolt l-aggravju principali ta' l attur dwar jekk l-inattivita` tieghu tul perijodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena tammontax u tekkwivalix ghal stat ta' rinunzja jew le. Din fil-fatt kienet it-tezi tal-konvenuti li giet milqugha mill-ewwel Qorti. L-aggravju ewlieni ta' l-attur jiccentra sewwa sew fuq din il-parti interpretattiva moghtija mill-ewwel Qorti li maghha hu mhuwiex jaqbel.

15. Li ma kien hemm l-ebda ftehim esplicitu ta' kwalsiasi xorta dwar rinunzja da parti ta' l-attur ghall-aperturi li gew maghmulha min-naha tal-konvenuti huwa pacifiku. Il-bazi tar-rinunzja tistrieh invece fuq il-fatt li kemm fil-fazi ta' kostruzzjoni u ghal zmien ta' hamsa u ghoxrin (25) sena, l-attur baqa' ma ha ebda pass bil-ligi biex jinibixxi lill-konvenuti mill-agir taghhom. Dan ukoll hu fatt inkontestat. Li jrid jittiehed in konsiderazzjoni pero` huwa l-fatt li bil-ligi l-attur kellu terminu ta' tletin (30) sena biex matulu seta' jagixxi u li dan it-terminu kien ghadu ghaddej fil-mument li giet intavolata l-kawza. Ghalhekk isegwi, almenu din hi t-tezi ta' l-appellant, li fil-mori ta' dan il-perijodu twil moghti mil-ligi, u in mankanza ta' xi att esplicitu ta' rinunzja da parti tieghu, il-principju ta' "qui tacet consentire videtur" invokat mill-ewwel Qorti ma jreggix.

16. Issa huwa minnu li hemm decizjonijiet moghtija millQrati taghna bhal dawk citati mill-konvenuti appellati (hekk ara sentenza in re: "Fredrick Micallef pro et noe et –vs– Mary Sullivan", Appell Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2002) fis-sens li jekk bniedem ikun jaf bi stat ta' fatt li jintitolah jezercita dritt u jhalli dak l-istat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu allura t-titolari tad-dritt jista' jitqies, fic-cirkostanzi kongruwi, li irrinunzja ghal prosegwiment ta' dak id-dritt. Izda fl-istess waqt wiehed ma jistax hawn jinsa' lanqas il-punt li l-ligi stess tikkontempla terminu ta' tletin (30) sena biex wiehed jezercita tali dritt. Huwa minnu wkoll li nghataw decizjonijiet (hekk ara sentenza in re: "Salvatore Vella – vs– Felice Camilleri" Prim Awla tal-Qorti Civili, 29 ta' Marzu, 1957) li hadu in konsiderazzjoni l-element ta' l-utilita` privata ta' certi servitujiet bhal dak ta' distanzi legali f'kaz ta' aperturi. Imma anke hawn wiehed irid jirrikoncilja l-agir ta' l-individwu ma' regoli cari u fissi moghtija espressament mil-ligi stess – proprju biex ma jinqalghux kwistjonijiet dwar interpretazzjoni kif gia` nghad supra. Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, wiehed irid jipprocedi b'massima

---

[26] 115/1984/2 29/10/2004

kawtela qabel ma jikkonkludi li persuna iddekadiet inezorabilment mid-drittijiet taghha qua proprjetarja, kif gie ritenut f'decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru, 2003, in re: "Alfred Cauchi –vs– Joseph Xuereb" fejn intqal li, "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk millprovi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` talpersuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jhallu dubju dwar il-volonta` talpersuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tarrinunzja."

"La rinunzia non si presume e dev'essere concludentemente provata; se e` tacita, deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che includa necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altre interpretazioni, o ingenerare qualche dubbio sulla intenzione del rinunziante."

Bil-fatt wahdu li l-attur ma agixxiex prontament u halla hafna zmien jghaddi qabel ma ha azzjoni, jista' jinghad li beda jinsorgi d-dubju dwar kemm l-attur ried jagixxi kontra l-gar li bena mhux skond il-ligi – izda min-naha l-ohra, lattur kien il-hin kollu konfortat mill-fatt li bil-ligi huwa kien ghadu fit-terminu legali biex jagixxi – u fil-fatt hekk gara. L-aktar li seta' jinghad hu li l-attur addotta stat ta' fatt ambivalenti imma zgur li b'daqstant ma pprovdiex iccertezza li huwa kien definittivament irrinunzja ghaddrittijiet tieghu.

Meta l-konvenuti bnew mhux skond il-ligi huma hadu riskju li ghal tletin sena setghu jigu mgeghla li jirrimwovu l-binja illegali. Darba li ghazlu li jinkorru f'tali riskju, huma ma jistghux idawru dak li kien ab initio kontra l-ligi, fi stat ta' legalita` ghas-semplici raguni li ddanneggjat ha z-zmien tieghu – pero` fil-parametri tal-ligi – biex jagixxi kontra taghhom. Anzi l-konvenuti ippretendew addirittura li l-aperturi de quo huma fiddistanza li trid il-ligi – ara r-raba' eccezzjoni fin-nota ta' leccezzjonijiet (a fol. 5 tal-process) – pretensjoni din li tattakka direttament it-titlu ta' l-attur qua proprjetarju.' 9enfasi ta' din il-Qorti).

Mela dan it-tgħalim għandu jimilita kontra kull argument mressqa mill-konvenut ta' xi rinunzja minħabba trapass ta' żmien u japplika għal kull istanza li se tiġi dibattuta aktar tard.

Jidher lil konvenut ottjena il-permessi fis-sena 1994. L-attur Vincent Dalli jixhed **u mhux kontradett** li hu bagħat anke protest ġudizzjarju fil-konfront ta' l-ilmenti imressqa minnu llum.[27]

Din il-kawża nfetħet fis-sena 2016, allura ebda dritt ma hu milqut b'ebda trapass ta' tletin sena u lanqas hemm xi prova ta' xi rinunzja fir-rigward.

Fid-dawl ta' dak espost isib li fejn jirrigwarda t-talba ta' l-atturi lil konvenut bena bi ksur ta' l-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta din hija sewwa u għandha tiġi milqugħa.

<u>Ilment ieħor tal-atturi jikkonċerna d-distanza mhux miżmuma bejn il-bir imħaffer mill-attur u l-ħajt divisorju dan bi ksur ta' l-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Mill-lat ġurisprudenzjali insibu li ngħad dan fir-rigward:-

- **Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Stephen Rossi vs Mario Caruana[28]**

  "Dwar it-tip ta' "tħaffir" li sar fir-rigward tal-bir

  L-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu ikkwota diversi paragrafi mir-rapport tal-periti, fosthom il-paragrafu 8.4 fejn qalu li "L-eskavazzjoni (sic) għall-bir in kwantu għall-Artikolu 439 msemmi hija dik il-parti eskavata (sic) fil-blat 'l isfel mill-pedamenti. Il-liġi ma tapplikax għall-parti tal-eskavazzjoni fl-irdim jew sa qiegħ il-pedament. Din il-parti (l-fuq mill-blat) ġiet skavata qabel sabiex inbena l-istess ħajt diviżorju, li ġie kostruit mill-kontendenti flimkien."

  L-appellant jaccenna għall-fatt li l-periti stess irrilevaw li ma ġiex pruvat li sar xogħol ta' qtugħ ta' blat u li 'l fuq mill-blat ġie skavat mill-kontendenti flimkien. Din il-Qorti pero` tosserva li l-Artikolu 439 ma jispecifikax li t-"tħaffir" necessarjament ifisser jew jinkludi "qtugħ ta' blat". Din id-definizzjoni donnhom ħarġu biha minn jeddhom l-periti ġudizzjarji u baqgħu ma ssostanzjawhiex. Fir-rigward tal-kelma "tħaffir" għall-finijiet tal-liġi, din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Eric u Mariella Fenech Pace v. Bajja Developments Ltd, deciża mill-Prim Awla tal-

[27] Mhux esebit.

[28] Rikors 278/1992/1 deċiża 27/11/2009

Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004 – Citazzjoni Numru 1856/2001 TM – fejn dwar il-kelma "tħaffir" fl-Artikolu 439 qalet hekk:

"….l-Artikolu 439 jirreferi għal kwalunkwe tħaffir bla ebda eccezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan isir fil-vicinanzi ta' ħajt. It-tneħħija ta' saffi ta' ħamrija minn taħt il-ħajt, huwa "tħaffir" li ma kellux isir.

"…………………Din il-kawża pero` mhux kawża għad-danni, iżda biex is-socjeta` konvenuta tiġi ordnata iżżomm id-distanza ta' żewġ piedi u nofs li trid il-liġi, u din id-distanza għandha tinżamm għal kwalunkwe tip ta' tħaffir, inkluż it-tneħħija ta' ħamrija'". (sottolinejar ta' din il-Qorti) Din is-sentenza ukoll ġiet citata fid-deciżjoni fir-rigward tar-rikors għal tneħħija ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet Simone D Brincat et v. John Baptist Sammut deciż mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Jannar 2009 – Rikors 704/2008 GV – u l-Qorti kienet ikkumentat hekk "Mela żgur mhux minnu, almenu legalment li jgħid il-konvenut, rikorrenti odjern, illi t-tneħħija ta' ħamrija ma jikkostitwix tħaffir".

Fid-dawl ta' dan l-insenjament jidher għalhekk li l-Artikolu 439 ma jirrikjedix necessarjament li t-tħaffir jinvolvi qtugħ ta' blat. Għalhekk il-fatt waħdu li tħaffer bir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin (76) centimetru mill-ħajt diviżorju jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 439.'

- **Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Sergio Galea et. vs Philip Camilleri** ukoll tal-Qorti tal-Appell Ċivili ingħad dan fir-igward tal-presunzjoni maħluqa taħt dan l-artikolu u kif din tinċidi fuq talba għad-danni fir-rigward:-

"18. Stabbilit li fil-fond li kien qed jiġi żviluppat mill-konvenuti effettivament sar tħaffir li ma jirrispettax id-distanza legali kontemplata fl-Artikolu 439, din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra t-tieni llment tal-konvenut marbut mal-kwistjoni tad-distanza legali, senjatament fejn jgħid li wieħed ma jistax "awtomatikament" jikkonkludi li kull ħsara hija riżultat ta' tħaffir f'distanza inqas minn dak li tippermetti l-liġi, iżda jrid jiġi pruvat li l-ħsarat fil-fatt saru minħabba li d-distanza ma nżammitx.

19. L-ewwel Qorti għamlet ampja riferenza għall-ġurisprudenza li tgħallem li d-divjet kontemplat fl-Artikolu 439 huwa wieħed assolut (ċioe` bla kwalifika); u li daqstant ieħor hija assoluta l-preżunzjoni f'każ ta' ħsara, (ċioe` li teżisti il-preżenzjoni juris et de jure li kull ħsara li sseħħ fil-fond tal-ġara hija kawża diretta tax-xogħol li sar bi ksur tal-Artikolu 439).

20. Għandu jingħad pero` li kif osservat ben tajjeb il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Josephine Cutajar v. Mark Vella (288/15/LM), deċiża fl-10 ta' Novembru, 2017, il-ġurisprudenza nostrana mhix konstanti fuq il-preżunzjoni tad-danni f'ċirkostanzi fejn ikun sar tħaffir bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439 (enfasi ta' din il-Qorti): "Filwaqt li d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huma konkordi li d-distanza minima regolamentari hija waħda assoluta, dak li ma jaqblux fuqu d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huwa dwar x'għandhom ikunu l-konsegwenzi meta dan id-divjet ma jiġix osservat u ma tinżammx id-distanza minima prefissa mil-liġi. Illi kwantu għad-danni sofferti, fil-ġurisprudenza nostrana hemm sentenzi bbażati fuq preżunzjoni assoluta u inkonfutabbli ta' danni juris et de jure u oħrajn li huma bbażati fuq presunzjoni juris tantum."

21. Hekk per eżempju fis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2007, fil-kawża fl-ismijiet John Cassar et v. Salvu Cassar et (27/2005/AE) il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri rriteniet hekk (enfasi ta' din il-Qorti):
"3. Fejn gar ma josservax dak li jiddisponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili App. Ċiv. 946/05/1 26 (Kap. 16), irid jaghmel tajjeb id-danni li jista' jikkaguna lill-parti l-ohra. Il-htiega li wiehed izomm ma' din id-distanza hi proprjament intiza sabiex tigi evitata milli ssir hsara lill-vicin. Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni iuris et de iure fis-sens ta' responsabbilta' assoluta cjoe' li kull hsara li hemm fil-proprjeta' tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili. F'dan irrigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi presunzjoni juris tantum. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta' ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta' tal-gar, cjoe' li l-hsara fil-proprjeta' tal-gar ma saritx b'rizultat ta' thaffir li ghamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16)……..Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta' din

il-Qorti d-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f'dan is-sens…"

22. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża flismijiet Simone De Brincat et v. John Baptist Sammut (704/2008/JZM) il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet hekk:
"Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art. 439 tal-Kap.16 jimponi divjet assolut li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta` inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta` danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex insejsa fuq presunzjoni juris et de jure izda fuq presunzjoni juris tantum. Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta` strict liability. Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entita` ta` l-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar."

23. Din il-Qorti, kif preseduta, hija tal-istess fehma, ċioe` li l-vjolazzjoni tal-Artikolu 439 ma tnissilx preżunzjoni assoluta fejn jitqies awtomatikament li l-ħsara li sseħħ fil-proprjeta` tal-ġar tkun seħħet kaġun tax-xogħol li jkun sar bi ksur ta' tali artikolu. Ma tirriżulta l-ebda preżunzjoni juris et de jure mil-liġi f'dan ir-rigward; għalhekk għandu jitqies li l-preżunzjoni hija biss waħda juris tantum u li jispetta lill-ġar li jkun ħaffer bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439 li jipprova li l-ħsarat ma kinux riżultat dirett tal-vjolazzjoni.

- *24. Għalhekk għalkemm għandu raġun il-konvenut appellant jgħid li wieħed ma jistax jikkonkludi li kull ħsara li sseħħ fil-proprjeta` tal-ġar hija riżultat awtomatiku ta' distanza legali li ma nżammitx, (ċioe` li ma hemmx preżunzjoni juris et de jure), mhux korrett meta jgħid li jrid jiġi pruvat li l-ħsara seħħet riżultat tax-xogħlijiet: dan qed jingħad għaliex preżunzjoni juris tantum ma tfissirx li sta għall-attur f'kawża bħal li jipprova li l-ħsara saret konsegwenza tax-xogħlijiet ta' tħaffir bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439, iżda invece tfisser li sta għall-konvenut li jipprova li l-ħsara ma saritx konsegwenza tal-fatt li huwa ħaffer bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439. Fil-fehma*

ta' din il-Qorti, għar-raġunijiet imfissra aktar 'l isfel, din il-prova ma saritx mill-konvenut u għalhekk l-aggravju sejjer jiġi miċħud"

- **Torri Gardens Ltd vs Carmen sive Charmaine Ellul et. De`i\a mill-Qorti tal-Appell ingħad li:-**[29]

'21. L-art. 439 iżda jrid illi l-bogħod ta' sitta u sebgħin ċentimetru jinżamm mhux mil-linja medjana iżda "mill-ħajt diviżorju". Ir-raġuni hija ovvja: is-solidità tal-ħajt tiddependi fuq li jinżamm bogħod biżżejjed bejn it-tħaffir u l-ħajt, u mhux bejn it-tħaffir u l-linja medjana. Mela jekk tassew il-barriera tħaffret proprju sat-tarf nett tal-ħajt, ma tħarisx dak li jrid l-art. 439, u l-argument tal-konvenuti msejjes fuq preżunzjoni li t-tħaffir tal-barriera sar kif trid il-liġi jaqa'.

- **Paul u Helen Vella vs David u Iris Micallef deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili**[30] jingħad dwar ir-ripristin meħtieġ darba li dawn it-termini ma ġewx rispettati li:-

"Konsiderazzjoni tal-Qorti

[18] L-Artikolu 439 jipprovdi hekk: "Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi jew latrini jew jaghmel thaffir iehor ghal kull ksieb li jkun, f' boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divozorju."[31]

[19] Ir-ratio legis ta' din id-dispozizzjoni hija li thaffir f'distanza ta' anqas minn dik stipulata fil-ligi jista' jwassal ghall-hsara fil-hajt divizorju. Fir-rigward, jinsab ritenut fil-gurisprudenza li dan id-divjet huwa assolut[32] *u huwa pprojbit kull tip ta' thaffir. Huwa rrilevanti ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu li bit-thaffir ma saritx hsara lil hajt divizorju. Il-ligi hija cara u ghalhekk ma thalli ebda lok ghal interpretazzjoni.*

[20] Fil-mertu, il-Qorti fl-ewwel lok tosserva li, ghalkemm il-konvenuti bnew qoxra ohra tal-bricks aktar 'il gewwa minn mal-hajt divizorju, huma xorta wahda kellhom id-dover li fejn haffru f'inqas mid-distanza legali jirripristinaw il-pozizzjoni billi jimlew il-vojt li hallew bejn iz-zewg qoxriet, ghax huwa b'dan il-

---

[29] Deċiża 12/5/22 407/2007/1
[30] Deċiża 5 ta' April, 2013 , 1885/2000/1
[31] Sottolinear tal-Qorti.
[32] App.C. Salvatore Grixti et v. George Schembri – 12 Gunju 1959

mod li tista' terga' tigi riprestinata l-legalita` da parti tal-konvenuti. Ghax dak li tghid il-ligi, u dak li huwa espressament ipprojbit mil-ligi, huwa t-thaffir fid-distanza indikata minn mal-hajt divizorju, u mhux li d-distanza tal-ilqugh tal-ilma minn mal-hajt divizorju.

[21] Fir-rigward tal-ilment maghmul mill-konvenut li l-ewwel Qorti naqset milli taghti spjegazzjoni ghad-decizjoni taghha, din il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li l-ewwel Qorti kienet lakonika fir-raguni fattwali li tat meta ddecidiet li tiskarta l-konkluzjoni tal-perit gudizzjarju, izda minn qari tal-partijiet relevanti fis-sentenza jirrizulta car li l- ewwel Qorti ma tatx kredibilita` lit-tezi tal-konvenuta li l-bir kien fil-fatt jirrispetta d-distanza legali minn mal-hajt divizorju. B'hekk fissret li fil-komputazzjoni tal-kejl ma kellhiex tittiehed il-wisa' tal-qoxra li hemm minn mal-hajt divizorju.

[22] Illi, kif diga` fuq spjegat, il-perit gudizzjarju ma setax jittawwal fil-bir, u ghalhekk kellu jistrieh fuq id-depozizzjoni tal-konvenuti, u r-ritratt K1 esebit mill-konvenuta. F'dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti konsiderazzjonijiet:

[23] Illi mill-imsemmi ritratt jidher li kienet saret qoxra ohra tal-bricks, imkahhla, 'il boghod minn mal-hajt divizorju. Jidhru wkoll travetti ppustjati bejn iz-zewg qoxriet b'mod li jaghttu l-vizwali ghall-ispazju ta' bejniethom. Ghalhekk dan ir-ritratt ma jikkonfermax dak li qalet il-konvenuta, u cioe` li l-ispazju bejn iz-zewg qoxriet kien imtela' bil-konkos, liema fatt gie kategorikament michud mill-konvenut. Inoltre, ir-ritratt juri li t-tieni qoxra tal-bricks ma kinitx mimlija bil-konkos ghal kuntrarju ta' dak li xehdet l-istess konvenuta."

Magħmula din ir-rassenja ġurisprudenzjali il-Qorti tara li bħala provi fir-rigward tat-tħaffir tal-bir ir-rapport tekniku *ex parte* tal-perit Ivan Zammit huwa sajjem. Da parti tiegħu l-attur fl-afidavit tiegħu jgħid li meta hu ġie biex jiżvillupa l-plot tiegħu, kull ma kien hemm bejnu u bejn is-sit tal-konvenut kien ħajt dobblu tant li meta żvillupa hu spiċċa xaqqaqlu l-bir. **Senjatament igħid li hu kien ħa ħsieb li jsewwi l-istess ħsara.**

Da parti tal-konvenut huwa jgħid hekk mistoqsi dwar il-bir:-

" Dr Lia: '...il-bir tiegħek fejn hu mibni..?

Xhud : 'Fil-bitħa.

Dr.Lia :Tad-Dar?

Xhud: Le tal-Garaxx.

Dr.Lia; Taħt il-bitħa kollha?

Xhud: Iva taħt il-bitħa.

Dr.Lia; Sa fejn jibqa' sejjer?

Xhud: Taħt il-bitħa kollha?

Dr.Lia: Il-bitħa qegħda appoġġ mas-Sur Dalli?

Xhud: il-bitħa hekk qegħda, mhux hekk mela."[33].

Da parti tal-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jikkritika lil atturi li din hija prova skarsa ta' dan allegat.

Pero, għall-Qorti nonostante dak li xehed kemm l-atturi Vincent Dalli u Stephen Dalli, kif ukoll l-istess konvenut, tqies li din it-talba għandha tfalli.

L-attur innifsu imkien ma jgħid li *icto oculi* hu kellu konoxxenza personali ta' dan in-nuqqas taż-żamma ta' distanza n kwistjoni. Anke jekk sewwa hu l-ħsara minnu magħmula, ma jgħidx li ndenja jinżel hu fl-istess bir jew jispezzjona l-istess fir-rigward tal-ħsara dak iż-żmien allegata mill-konvenut. Il-Qorti ma tistax tistrieħ biss fuq ix-xhieda ta' Stephen Dalli għax ra rjus ta' knaten kif igħid fl-affidavit tiegħu.

Minn naħa l-oħra jekk tqies il-pjanti annessi mal-applikazzjoni tal-MEPA a folio 99 u folio 157, tara lil bitħa tal-konvenut fuq wara twassal sal ħajt divisorju. Pero tenut tal-fatt lil konvenut ma kienx daqstant adempjenti mal permessi tal-Awtorita' ma tħoss li għandha tistrieħ fuq dan **biss** biex tasal għal konklussjoni tagħha.

Tfakkar li din il-prova, kienet tispetta unikament lil atturi. Tqies li kienu ferm skarsi fil-konfront.

Terga tgħid il-Qorti li ebda parti, u b'mod speċjali l-atturi ma talbu ħatra tal-perit tekniku, li kienet tkun l-aħjar prova fir-rigward.

[33] Folio 123.

Tqies għalhekk li din it-talba ma tistax tirnexxi.

<u>Talba oħra avvanzata hija dik lil konvenut għamel katusi fil-ħajt divisorju u dan bil-ksur ta' l-artikolu 441 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Il-projbizzjoni legali hija ċara fir-rigward:-

'441.(1) Il-katusa ta' latrina jew ta' ilma li jaqa' mill-bjut,inkella ta' ilma li jittella' bil-mezz ta' pompa jew ta' xi makna oħra, għandha tkun f'bogħod ta' mill-anqas metru mill-konfini, u dan il-bogħod għandu jitqies mill-pont l-aktar qrib tal-wiċċ ta'barra ta' dik il-katusa.'

Pero kontrarjament għal projbizzjonijiet aktar assertivi u assoluti diskussi aktar 'l fuq, il-liġi tippermetti mitigazzjoni għal din ir-regola basta jiġi assigurat li ma ssirx ħsara konsegwenza ta' umdu lis-sit adjaċenti, għax fuq kollox din il-projbizzzjoni għandha dak *ir-ratio* legali.

Mill-lat ta' provi prodotti, għal darb'oħra ssir referenza għar-ritratti u konkussjonijiet tal-Perit Ivan Zammit li ma jħallu ebda dubju fejn tinsab il-katusa n kontestazzjoni (ara ritratti CO6 u C07)[34]. Ċar ukoll mir-ritratt CO7 li din il-katusa tfalli fil-kejl msemmi fl-artikolu 441(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-attur Vincent Dalli nnifsu jixhed li hu kien kellem lil konvenut fuq dan l-ilment tal-katusa, dan pero ma rridx imneħħija bl-argument li issa kienet hemm. Dan ukoll ma ġiex kontradett.

Il-konvenut jammetti ukoll li fl-appogg hemm għaddejja katusa tal-ilma, jirraġuna li din għaddejja ġol ħajt tiegħu, anzi ġo nofs l-appogg tiegħu.[35]

Jinsa l-konvenut pero lil liġi tassativament trid lil kejl tal-katusa irid ikun ta' mill-anqas metru mill-konfini.!

[34] Folio 51 u 52.

[35] Ara xhieda a folio 117

Mill-provi mhux kontradetti jirriżulta lil katusi n kontestazzjoni hija xejn inqas milli ta' materjal ġia minnu nnifsu noċiv, *asbestos*. Issa fir-rigward tal-materjal użat, kien jinkombi fuq il-konvenut li jiprevalixxi ruħu mill-artikolu 441(2) biex jegħleb l-bżonn tat-distanza mposta.

Dana jaqra *'(2) Mhux meħtieġ li jinżamm dak il-bogħod meta jiġu wżati katusi li minnhom ma jistax jidħol umdu fil-ħajt, jew meta jiġu wżati mezzi oħra li ma jħallux igħaddi dan l-umdu.'*

Dan ma sarx.

Lanqas igħodd hawn l-argument fjakk imressaq mill-Perit Micallef fix-xhieda tiegħu u użata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet, li din il-problema kienet se ssolvi ruħha darb li l-atturi jibnu l-qoxra ta' ħajt da parti tagħhom. Fl-ewwel lok jingħad lil-qoxra ma kienetx se twassal għal kejl impost mill-liġi, fit-tieni lok dan mhux il-mod kif il-liġi tesonera minn din id-distanza u oltre hekk ma nġabet ebda prova li din il-qoxra ttelgħet.

Għal fini ta' danni, għax dawn huma wkoll parti mit-talbiet attriċi, il-Qorti tagħmel referenza għas-sub inċiż tlieta ta' l-istess artikolu:-

'(3) Iżda, kemm-il darba, għad li jkun inżamm il-bogħod imsemmi fis-subartikolu (1), jew ikunu ġew użati l-katusi jew il-mezzi msemmija fis-subartikolu (2), issir ħsara lill-ġar, sid il-katusi għandu jagħmel, spejjeż tiegħu, kull xogħol ieħor meħtieġ sabiex ma titħalliex issir iżjed ħsara, u, jekk ikun meħtieġ ukoll, għand u jieħu l-katusi aktar 'il bogħod.'

Mela kuntrarjament għal artikoli preċedenti diskussi, il-liġi hawn tipprevedi x'jista jokkorri f'kaz ta' danni naxxenti minn din in-nuqqas ta' żamma jew ta' materjal adekwat użat, biss pero jekk isir ħsara. Ebda prova ta' ħsara jew danni ma tressqet. B'dan pero ma jfissirx li sid tal-fond adjaċenti jista jeħles minn dan l-obbligu tad-distanza ħlief kif maħsub fis-sub inċiż 2 ta' dan l-artikolu.

Kif ingħad il-konvenut naqqas f'dan.

Konsegwentement il-Qorti isib li anke din it-talba għandha ssib suċċess.

<u>L-atturi javvanzaw ukoll ilment lil konvenut fetaħ twieqi għal fuq il-propjeta' tagħhom. Dan ma ġie pruvat b'ebda mod ħlief għar-referenza żgħira fl-affidavit ta' Stephen Dalli, konsegwentement din it-talba ma tistax tirnexxi.</u>

<u>Talba oħra hija lil konvenut naqas li jgħolli l-ħajt divisorju sal-għoli stipulat bil-liġi 'il-fuq mill-livel tal-bejt sat-terrazzin fil-propjeta' tiegħu.</u>

Anke dan l-ilment ma ġiex kontradett mill-provi mressqa. Mir-rapport tal-perit Zammit insibu hekk:-

'5. The party wall above roof level is approximately five courses high which is equivalent to 1380mm

The Civil Code Chapter 16 article 427 states:

(1) The person in whose building there are stairs leading to the roof, is bound to raise at his own expense the party wall to the extent of one metre and eighty centimetres above the level of the roof'

Still the existing party wall above the roff level is far less than that stated by law.'

F'dan ir-rigward insibu; *'Atteso che quantunque l'obbligo che impone l'articolo 123 Ordinanza V11 del 1868 (art.427 Kod.Ċiv.) d'innalzare il muro divisorio per sei piedi livello del terrazzo, sia annoverato fra le servitu' dalle legge, pero' per l'utilita' privata (art 94 e seguenti Ordinanza suddetta (art. 400 et. Seq. Kod.Ċiv.):l'articolo 123 (art.427 Kod.Ċiv.) sopra ċitato, appunto perche' l'obbligo ivi imposto non ha per scopo l'utilita' pubblica, lascia al possessore del fondo vicino la facolta' di esigere o no l'adempimento di quell'obbligo, e quindi siffatto obbligo puo'farsi cessare, o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini. Che nessuna legge impone che tale rinunzia o convenzione risulti da atto publico'*

***"Vittoria vedova di Leonardo Grima vs Poalo Vassallo: Appell Ċivili 31 ta' Ottubru, 1906**."*[36] (Ara L-ALFABETT Vol E-J per Imħallef Ph. Sciberass pagna 364)

Ċar mill-provi prodotti li l-attur la wassal għal ebda kompromess jew konvenzjoni fir-rigward ta' dan l-għoli fil-ħajt tal-opramorta tal-bejt wisq anqas irrinunżja għal dan id-dritt.

Konsegewentement din it-talba għandha mis-sewwa u se tiġi milqugħa.

[36] Ara ukoll Angela moglie di Gaetano Camilleri vs Giuseppe Abdilla; Prim'Awla, 14 ta' Ottubru, 1881.

Darba lil Qorti sabet li xi wħud mit-talbiet attriċi għandhom mis-sewwa, u li qiegħed ukoll jitlob danni kkagunati, tgħaddi biex tqiex l-eċċezzjoni tal-prekrizzjoni avvanżata.

Preskrizzjoni ai terminu tal-artikolu ,2153 tal-Kap 16.

L-attur apparti għar-ripristin u ri-integrazzjoni fid-drittijiet tiegħu kif lezi mill-konvenut, jitlob ukoll dikjarazzjoni ta' danni kkagunati lilu mill-konvenut, il-likwidazzjoni ta' l-istess u l-kundanna.

Il-konvenut jilqa' għal dan billi jeċepixxi l-preskrizzjoni bit-trapass taż-żmien ai terminu ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16.

Pero kif ingħad aktar '1 fuq hawn si tratta ta' drittijiet petitorji naxxenti minn servitu' u għalhekk m'għandu x'jaqsam xejn dan l-artikolu li jitratta ta' danni emrergenti minn ħsarat mhux ikkagunati b'reat. Hawn fil-fatt mhux qed tiġi prosegwita azzjoni bbazata fuq il-*culpa aquiliana*.

Għalhekk din l-eċċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Danni u Rimedji.

Kif igħidu sew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma ma ressqu ebda prova ta' dannu kkagunat lilhom mill-agir tal-konvenut. Jissugerixxu lil Qorti tista tgħaddi tillikwida d-danni *ex aequo et bono* jew *arbitrio boni viri*.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Ċivili fl-ismijiet **Alexander Debono et. Vs Spam Properties Ltd.** ingħad hekk in tema:-

'Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet Anthony Schembri et v. Mario Busuttil et li kellha ċirkostanzi simili ngħad: "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. F'dan il-kuntest ma jistax jinghad illi l-hsara kagunata bl-iskavar hi tant serja jew pregudizjevoli ... Ghalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrijentra fil-lokuzzjoni aktar estiza ta' "danni", tal-ewwel hija aktar specifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi hadd, bhal per ezempju l-lezjoni ta' jedd sancit fil-ligi. Ghalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jigix direttament, fizikament u vizwalment mnaqqas jew pregudikat, jaf ikun hemm lok fejn persuna tigi kumpensata ghat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-ligi'

F'deċiżjoni oħra ukoll tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Angelus sive Angelo Bartolo vs Dr.Jos. Grech**[37] insibu:-

"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-stess 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

[37] Deċiża 11 ta' Marzu 2024 rikors ġur numru 88/15/1JVC

possibbli jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens ghalkemm mhux mitlub specifikament."[38]

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 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."

Ikkunsidrat

Minn dak premess il-Qorti wasslet għal konklussjoni li l-konvenut għandu jwieġeb għal fatt li ma żammx id-distanzi legali bejn it-twieqi kif spjegat u l-ħajt divisorju, ukoll li qiegħed fil-ħajt divisorju qiegħed l-katusa msemmija, ukoll li m'għoliex il-ħajt 'il fuq mill-livell tal-bejt sa dak l-għoli li trid il-liġi.

Fit-tieni talba tiegħu jitlob li bi spejjez tal-konvenut isiru *'...x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jirreintegra lill-esponenti fid-drittijiet proprjetarji taghhom, senjatament billi fost ohrajn jirrilaxxja bil-pussess vakanti favur l-esponenti l-proprjeta' taghhom illegalment invaza minnu, u jnehhi kull zvilupp illegali li ghamel, kemm fil-korp tal-hajt divizorju u anke mal-istess hajt f'distanza anqas minn dik stabbilita mil-ligi.'*. Ukoll likwidazzjoni u kundanna għal ħlas ta' danni kommessi u nkorsi.

Pero tqies lid-drittijiet l-oħra mitluba mill-atturi u milqugħa jistgħu jiġu ripristinati u jista' jsir xogħol rimedjali fir-rigward u allura mhux kaz li jiġu likwidati ebda danni.

<u>Deċide.</u>

[38] 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 d-distanzi legali

Konsegwentement qegħda tilqa' l-ewwel ħames talbiet attriċi kif se jingħad billi:

-tiddikjara lil konvenut għamel diversi xogħolijiet illegali bi ksur tad-drittijiet propjetarji ta' l-atturi b'dan billi:

i) fetaħ twieqi fil-ħajt divisorju f'distanzi mhux stabbiliti mill-liġi;

ii) għamel katusi tad-drain fil-ħajt divisorju;

iii) naqas li jgħolli l-ħajt divisoju sal-għoli stipulat bil-liġi 'i fuq mill-livell tal-bejt u tat-terrazzin fil-propjeta tiegħu.

-taħtar lil Perit Konrad Xuereb biex taħt id-direzzjoni stretta is-sorveljanza tiegħu u a spejjez kollha tal-konvenut fi żmien dis' xhur minn meta din is-sentenza tgħaddi n ġudikat jara lil konvenut jagħmel xogħol rimedjali neċessarji kollħa fit-twieqi ġia riferuti KOLLHA li mhux qed jirrispettaw id-distanza legali sal-ħajt divisorju biex isiru b'mod li jkunu jirriflettu dak li trid il-liġi fir-rigward;

Ukoll li konvenut ineħħi mill-ħajt divisorju il-katusa ġia riferuta aktar 'l fuq;

Ukoll li jgħolli il-filati tal-ħajt 'il fuq mill-livell tal-bejt u tat-terrazin propjeta' tiegħu sa l-għoli li trid il-liġi;

biex b'hekk l-atturi jkunu reintegrati fid-drittijiet propjetarji tagħhom kif hawn deċiż u l-konvenut jkun neħħa kull żvillup illegali kif ingħad.

Tilqa ukoll il-ħames talba attriċi b'dan li jekk il-konvenut jonqos li jobdi din is-sentenza kif ingħad fi żmien <u>perentorju</u> lilu mogħti, tawtorizża lil atturi, dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett hawn nominat biex jagħmlu huma x-xogħol rimedjali a spejjeż kollha tal-konvenut.

<u>Għal l-iskop ta' l-eżekuzzjoni ta' din is-sentenza tagħmel ampja referenza għar-rapport tal-perit Ivan Zammit.</u>

Tiċħad it-talbiet attriċi marbuta ma' l-usurpazzjoni, twieqi miftuħa fuq il-propjeta' tal-atturi, ukoll trattando ta' distanzi ta' skavar tal-bir.

Tiċħad in vista ta' dak espost is-sitt, is-seba' u tmien talbiet n kwantu tqies li stante dak milqugħ mit-talbiet attriċi jista' jiġi rimedjat allura mhux meħtieġ ir-rimedju sussidjarju ta' danni jew kumpens.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut fil-limitu ta' dak hawn deċiż.

Spejjez kollha a karigu tal-konvenut.

Onor Miriam Hayman.

Imħallef

Maraya Aquilina

Deputat Registratur