FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Ġunju 2024

Rikors numru 60/2019

Pacifico Fenech (K.I. 10155M) f'ismu proprju u fl-isem tal-assenti Joseph Fenech (K.I. 164251M) u Carmen Degabriele (KI 0531757M) u Antonia Cachia (KI 1011547M)
vs.
V & C Contractors Limited (C 13748)
V & C Developments Limited

Il-Qorti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Pacifico Fenech et ippreżentat fit-22 ta' Jannar 2019, permezz ta' liema talbu hekk:

Għalhekk qiegħed jiġi mitlub li din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i) Tiddikjara li s-soċjetà konvenuta bniet gallariji fil-fond 107, Triq Sant Anton abbati kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, Mosta, fuq identifikat, mingħajr ma osservat id-distanza legali kif provdut fl-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe` id-distanza tal-gallarijiet tal-fond tas-soċjetà konvenuta mill-ħajt diviżorju bejn l-istess sit u l-fond tar-rikorrenti Farmhouse, Triq ir-Rgħajja Mosta;

ii) Tiddikjara li s-soċjetà konvenuta tul ix-xogħol ta' skavar, tqattiegħ ta' blat u kostruzzjoni fil-fond 107, Triq Sant Anton abbati kantuniera ma' Triq ir-

Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo Mosta, fuq identifikat għamlet ħsarat fil-binja tal-konvenuti inkluż fil-bir ġewwa l-fond tar-rikorrenti.

iii) Tiddikjara li is-soċjetà konvenuta naqset milli tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji adegwati, effikaċi u/jew skont is-sengħa u l-arti, sabiex tiddirezzjona l-ilma tax-xita minn Triq ir-Rgħajja ghal Triq Sant Anton abbati, u dan skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan a detriment fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti fejn daħlilhom ħafna ilma u kkawżat ħsara kbira ġewwa l-fond tar-rikorrenti.

iv) Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-qorti tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex tiġi reintegrata d-distanza ta' 76cm tal-gallarijiet mill-ħajt diviżorju tal-imsemmija bini, u dan ai termini tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Civili u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

v) Tikkundanna u tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex issewi a spejjeż tagħha taħt l-assistenza ta' periti nominandi, il-bir tar-rikorrenti, liema bir ġarrab ħsarat minħabba x-xogħol li sar mis-soċjetà konvenuta fuq il-fond tas-soċjetà konvenuta stess.

vi) Tikkundanna u tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex issewwi a spejjeż tagħha, u taħt assistenza ta' periti nominandi ħsarat li saru fil-fond tar-rikorrenti minħabba l-ilma tax-xita, l-għargħar, l-alluvjoni u l-perkolazzjoni tal-ilma, liema ilma kkawża ħsarat estensivi fil-fond tar-rikorrenti stess.

vii) Tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji, adegwati, effikaċi u/jew skont is-sengħa u l-arti sabiex tiddirezzjona l-ilma tax-xita minn Triq ir-Rgħajja ghal Triq Sant Antnin abbati, u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

viii) Fil-każ li s-soċjetà konvenuta tonqos milli tottempera ruħha mal-ordni tal-qorti fiż-żmien preskritt, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati minn issa stess jagħmlu l-istess xogħlijiet huma, a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, taħt id-direzzjoni tal-istess periti nominandi.

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-protest ġudizzjarji numru 364/18 u ittra uffiċjali numru 1633/17 kontra is-soċjetà konvenuta inġunta personalment għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ta' V& C Contractors Limited ippreżentata fil-5 ta' Marzu 2019, permezz ta' liema ghar-raġunijiet premessi opponiet għat-talbiet.

3. Rat li b'digriet tal-21 ta' Marzu 2019, din il-Qorti diversament ippreseduta, laqgħet it-talba għall-kjamata in kawża tas-soċjetà V & C Devlopments Limited (fol 31).

4. Rat li fl-istess verbal tal-21 ta' Marzu 2019, il-partijiet qablu din il-proprjeta tas-sit adjaċenti hija tas-soċjetà V & C Devlopments Limited.

5. Permezz ta' digriet tal-15 ta' Settembru 2020, din il-qorti diversament ippreseduta fuq talba tar-rikorrenti, ħatret lill-Perit Nicholas Mallia

bħala perit tekniku, sabiex jagħmel aċċess fuq il-post u jagħmel rapport biex jikkonstata dwar il-gallariji li ma nżammitx id-distanza legali speċifikatament kif indikat fl-ewwel talba, u biex jikkonstata d-danni li saru fil-bir, u rigward it-tielet talba dwar il-'water culvert'.

6. Rat li r-rapport tal-Perit Tekniku jinsab esebit fol 294 *et sequitur* tal-proċess.

7. Rat li l-Perit Tekniku Nicholas Mallia wieġeb għad-domandi in eskussjoni fix-xhieda tal-14 ta' Frar 2022 (fol 332).

8. Rat in-nota ta' V &C Devlopments Limited ippreżentata fis-17 ta' Frar 2022, fejn talbu in-nomina ta' periti addizzjonali. (fol 342). Iżda jirriżulta li din is-soċjeta ma baqgħetx tinsisti fuq din it-talba b'mod li għalhekk ma ġewx maħtura tali periti.

9. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fit-18 ta' Diċembru 2023.

10. Rat li ebda nota ta' sottomissjonijiet risponsiva ma ġiet intavolata fl-atti mill-intimati.

11. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

B. FATTI TAL-KAŻ

12. Il-fatti tal-każ (in suċċint) huma is-segwenti. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond Farmhouse, Triq ir-Rgħajja Mosta. Is-soċjetà V&C Developments Limited hija propjetarja tal-fond 107, Triq Sant Anton abbati kantuniera ma' Triq ir-Ragħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, Mosta u jiġi adjaċenti mal-propjetà tar-rikorrenti. Paċifico Fenech ġie awtorizzat jidher f'din il-proċedura għan-nom ta' ħuh Joseph Fenech permezz ta' prokura esebita Dok A fol 7 tal-proċess.

13. V&C Developments Ltd. ottjeniet permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex isir xogħol ta' skavar, tqattiegħ ta' blat u ta' kostruzzjoni fuq is-sit 107, Triq Sant Anton abbati, kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, il-Mosta. Il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, datat 9 ta' Mejju 2016, huwa esebit mar-rikors promotur bħala Dok B fol 10, u kopja tal-permess tal-iżvilupp jinsab ukoll fol 103 tal-proċess.

14. Ġie argumentat mir-rikorrenti li matul il-kostruzzjoni kien hemm nuqqas ta' osservanza tad-distanza legali fir-rigward tal-gallariji. Ir-rikorrenti qed isostnu wkoll, li minbarra hekk, sar xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti li kkawża ħsarat fil-proprjetà tagħhom, fosthom ħsara fil-bir u wkoll perkolazzjoni permezz ta' dħul ta' ilma tax-xita ġewwa l-proprjetà tagħhom.

15. Fl-14 ta' Novembru 2018, il-Perit Joseph Fenech għan-nom tar-rikorrenti kien kiteb ittra lill-enforcement officer tal-Awtorità tal-Ippjanar, fejn infurmah li l-kundizzjoni numru tmienja (8) tal-permess PA 00368/16 (fol 10) ma ġiex rispettata.[1] In segwitu, rappreżentanti tal-Awtoritá tal-Ippjanar aċċedew fuq is-sit in kwistjoni, u kkonfermaw li kollox kien miexi skond it-tmien kundizzjoni kif stipulata.

16. Ir-rikorrenti preżentaw ittra uffiċjali numru 1633/17 datata 28 ta' April 2017 kif ukoll protest ġudizzjarju numru 364/18 datat 16 ta' Novembru 2018 fl-ismijiet Pacifico Fenech et vs. Christabelle Borg et (fol 59) fejn interpellaw lill-intimati iżda dawn baqgħu mingħajr ebda risposta.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

C.1 L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TA' V&C DEVELOPMENTS LIMITED DWAR IL-PRESKRIZZJONI BIENNALI.

17. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, is-socjeta V & C Developments Limited qed teċċepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid:

> L-azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux ikkaġunata b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta'sentejn.

18. Fis-sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti, ġie sostnut li s-soċjetà konvenuta V&C Developments Limited naqset milli tipprova b'mod definittiv u ċar meta tlestew ix-xogħlijiet mertu tal-każ u għalhekk m'hemmx indikazzjoni minn meta ser tibda tiddekorri l-preskrizzjoni. Ġie sottomess għalhekk, li jinkombi fuq is-soċjetà intimata li tressaq il-provi għall-eċċezzjoni sollevata minnha.

[1] liema ittra tinsab esebita mar-rikors promotur Dok C fol 17.

19. Għalkemm huwa minnu li hemm prova li l-*commencement notice* għax-xogħolijiet ġiet eżebita mar-risposta ta' V&C Developments Limited bl-indikazzjoni tkun li l-bidu tax-xogħolijiet kellu jibda fit-12 t'Ottubru 2016, ma hemmx prova sodisfaċenti meta effettivament dan ix-xogħol ta' skavar u kostruzzjoni fil-fatt inbeda. Indikazzjoni oħra hija s-*setting out request form* eżebita a fol. 49 mnejn jirriżulta li t-talba għas-*setting out* tal-livelli u l-allineament wara l-iskavar kienet saret fl-1 ta' Frar 2017.

20. Mill-banda l-oħra r-rikorrenti kienu diġa bdew jipprotestaw ruħhom ma' Christabelle Borg, V&C Contractors Limited u V&C Group Limited bl-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom fit-28 t'April 2017 notifikata bejn it-3 u l-4 ta' Mejju 2017 fejn saret riferenza għad-danni sofferti mir-rikorrenti fil-bir tagħhom konsegwenza ta' ħsarat attribwiti lil dawk l-intimati. Sussegwentement, ir-rikorrenti intavolaw ukoll protest ġudizzjarju numru 364/18 datat 16 ta' Novembru 2018, (fol 197) fejn din id-darba l-ilment kien dirett lejn l-allegati danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tagħhom minħabba li dawk l-intimati ġew mistqarra li ma għamlux id-dorga meta kienu obbligati jagħmluha skont l-arti u s-sengħa kif ukoll li naqsu milli jirrispettaw id-distanzi legali. Dan il-protest jirriżulta wkoll notifikat lil dawk l-intimati bejn il-21 ta' Novembru 2018 u t-23 ta' Novembru 2018.

21. Il-kawża de quo ġiet intavolata fit-22 ta' Jannar 2019.

22. Fit-talbiet tar-rikors promotur issemmew id-danni ikkaġunati konsegwenza tal-iżvilupp u l-bini li sar da parti tas-soċjetà konvenuta. Iżda l-focus legali tal-azzjoni f'dan il-każ mhix dik li l-intimati jiġu misjuba responsabbli għal danni u kundannati jħallsu dawn id-danni daqskemm li l-intimati jiġu ordnati jagħmlu x-xogħolijiet meħtieġa biex tiġi ripristinata l-istat ta' legalita bejn il-jeddijiet u l-fondi rispettivi tagħhom b'mod għalhekk li tiġi rimedjata l-vjolazjoni maħluqa mir-rikorrenti minħabba li fil-kostruzzjoni tal-gallarijiet ma rrispettawx id-distanzi legali skont dak provdut fl-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll li ma sarx xogħol meħtieġ sabiex l-ilma tax-xita jiġi dirett lil hinn minn Triq ir-Rgħajja lejn Triq San Anton Abbati liema nuqqas ikkawża d-dħul ta' ilma tax-xita ġewwa l-proprjetà tagħhom.

23. Verament li sar ilment minħabba ħsara allegatament sofferta fil-bir tar-rikorrenti u allura hemmhekk tirriżulta talba biex l-intimati jsewwu l-ħsarat allegatement sofferti fil-bir u proprjetà tagħhom.

Iżda l-pern f'dan il-każ huwa li l-intimati naqsu milli juru sewwasew d-data preċiża minn meta l-preskrizzjoni f'dan il-każ kellha tiġi meqjusa li bdiet tiddekorri korrispondenti allura mad-data tal-bidu tal-iskavar li wassal għall-allegati danni sofferti mir-rikorrenti fil-bir tagħhom jew data tal-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet marbuta mal-kostruzzjoni tal-bini u d-dorga fil-post fejn tinstab - l-allegati kawżi tad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti, din il-Qorti ma tistax tqis li l-azzjoni tar-rikorrenti hija estinta minħabba d-dekors tal-preskrizzjoni biennali.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimata V&C Developments Limited dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

C.2. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TA' V&C CONTRACTORS LIMITED LI MHIX LEĠITTIMU KONTRADITTUR.

24. V&C Contractors Limited issostni li mhix leġittimu kontradittur stante illi mhix proprjetarja tal-fond 107, Triq Sant Anton abbati, kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, L-Mosta kif allegat fir-rikors ġuramentat. B'hekk issostni li kellha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

25. Huwa minnu li fil-verbal tal-21 ta' Marzu 2019 il-partijiet qablu li l-propjetà tas-sit adjaċenti hija tà V&C Developments Limited u mhux V & C Contractors Limited. Madankollu, mhux ikkontestat li għalkemm V&C Contractors Limited mhix propjetarja tal-fond de quo, kienet dik is-soċjeta li wetqet xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni fis-sit adjaċenti għal dak tar-rikorrenti meritu għal dan il-każ. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li V&C Contractors Limited hija kompletament estranea għall-ilmenti meritu ta' din il-vertenza dato li ġie soddisfaċentement ippruvat li dawn ix-xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni li huma l-pern tal-ilmenti tar-rikorrenti kienu saru minnha jew taħt l-ordnijiet tagħha.

26. V&C Contractors Limited issottomettiet li huwa paċifiku li l-azzjoni negatorja hija ta' indole petitorja u tista' ssir biss minn sid il-fond servjenti filwaqt li tista' tiġi diretta lejn sid tal-fond servjenti. Ġaladarba din is-soċjeta ma kienetx sidt ta' xi wieħed minn dawn il-fondi, hija tgħid li mhix il-leġittima kontradittriċi għal dak li jirrigwarda kwalsiasi pretensjoni ibbażata fuq l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili. Fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tagħha jsostni li l-azzjoni ai termini tal-

artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tista' ssir biss kontra s-sid tal-fond li fih isir l-iżvilupp u it-tħaffir billi jargumenta li V&C Contractors Limited mhix is-sid tal-art fejn sar l-iżvilupp iżda biss il-kuntrattur imqabbda minn sid l-art, ossija V&C Contractors Limited.

27. F'dan il-kuntest, issir referenza għal dak li ingħad fil-kawża **Joseph Gatt vs. Polidano Brothers et** (66/10) deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Novembru 2017:

> Kif ingħad minn din il-qorti stess fi każ **Pauline Macdonald vs Medistar Health Care Services Limited et** (700/14) deċiża mill-Prim Awla Qorti Civili fit-28 ta' Settembru 2016:
>
> > Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:
> >
> > **Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2008:
> >
> > In linea ta' prinċipju ġenerali, huwa bla dubju indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis Jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju f' condominium jew il-kreazzjoni ta' ċerti servitujiet, li tfisser b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

28. Relevanti wkoll l-appell inferjuri **Edgar Urpani pro et noe vs. Continental Meat Compnay Limited** (1758/99) deċiż fit-23 ta' Ottubru 2009, fejn ġie ritenut:

> Huwa ben risaput illi, huwa parti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda tar-rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 tal-Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża.
>
> Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:
>
> Għall-fini tal-valutazzjoni tal-integrità tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta. (Ara wkoll **Avukat Dr. Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited** (777/06) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu 2009.[2]

---

[2] Ara wkoll **Anthony Mifsud vs. Lino Stafrace et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fis-16 ta' Mejju 2014, fejn f'dak il-każ il-Qorti ikkonkludiet li seħħ ksur tal-artikolu 439 tal-Kapitoli 16 mhux biss mis-sidien tas-sit fejn kienu qed isiru x-xogħolijiet imma wkoll mill-kuntrattur u anke minn persuna inkarigata

29. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq minn V&C Contractors Limited, li mhix leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Dan għaliex bħala kuntrattur xorta aġixxiet b'mod li bl-operat tagħha **inter alia** twettaq ksur tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Civili u għalhekk ma tistax taħrab mill-konsegwenzi ta' dan il-ksur tal-liġi.

30. Dan jingħad b'mod partikolari għax il-pern tal-ilment tar-rikorrenti mhux sempliċement l-actio negatorja, iżda jirrigwarda wkoll il-ħsarat mġarrba konsegwenza tal-iżvilupp li sar biswit fil-propjetà ta' V&C Development Limited. Infatti, dak li jikkonstata dwaru l-perit tekniku, ma kienx biss fuq id-distanzi legali iżda wkoll dwar il-fatturi l-oħra u l-allegati ħsarat fil-bir u l-kwistjoni tal-water culvert.

31. Apparti dan, kien biss fis-sottomissjonijiet u fit-trattazzjoni li l-avukat difensur tal-intimati insista li t-titolu tar-rikorrenti ma ġiex ippruvat. Ma ġiet sollevata l-ebda eċċezzjoni da parti tas-soċjetajiet intimati, f'dan ir-rigward.

32. Inoltre, fl-affidavits tagħhom Paċifico Fenech, Carmen Degabriele u Antonia Cachia jgħidu li wirtu s-sehem diviż tagħhom tal-farmhouse fi Triq ir-Rgħajja Mosta mingħand missier Pacifico Fenech, kif ukoll li din il-proprjetà ilha fil-familja tagħhom għal ġenerazzjonijiet sħaħ. Ġew ukoll eżebiti d-dokumenti dwar il-*causa mortis* tal-farmhouse fi Trq ir-Rghajja Mosta a fol 347 *et sequitur* tal-proċess li wkoll jagħtu indikazzjoni li r-rikorrenti wirtu u huma propjetarji tal-imsemmi fond.

33. Issa l-ewwel talba hija diretta fuq in-nuqqas ta' osservanza tad-distanzi legali skont l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili li mbagħad hija akkumpanjata bir-raba' talba fejn qed jintalab li jsir ir-ripristinar tas-sitwazzjoni bid-distanzi legali stipulati fil-liġi. Ir-rimanenti talbiet ma jirrigwardawx servitujiet ta' ebda xorta. Għalhekk, din l-azzjoni mhix bażata biss fuq l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili, iżda hija azzjoni li tikkomprendi talbiet oħra għar-riparazzjonijiet ta' xogħlijiet konsegwenza tal-iskavar, kif ukoll tal-iżvilupp li sar fil-fond ta' V&C Developments Limited.

34. V&C Contractors Limited qatt ma ċaħdet illi hija għamlet ix-xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni; ċaħdet biss li kienet il-proprjetarja tal-fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti. Kemm-il darba jiġi stabbilit

mill-istess kuntrattur. Ara wkoll f'dan is-sens, **George Felice et vs. David Camilleri et** (909/16) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2023.

li l-lanjanzi tar-rikorrenti huma ġustifikati, min ikun għamel ix-xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni, għandu jwieġeb u jiddefendi ruħu fir-rigward tal-allegati ħsarat l-oħra għajr dak reklamat taħt l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili skont kif imsemmi fil-premessi u fit-talbiet, ġaladarba V&C Contractors Limited hija parti f'dan il-każ.

35. Għalhekk ġaladarba l-Qorti trid tistħarreġ il-kawża skont it-talbiet kollha kif dedotti, jirriżulta li filwaqt li verament r-rikorrenti jagħmlu t-talba tagħhom għar-riparazzjonijiet u r-ripristinar a tenur tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili mill-banda l-oħra r-rimanenti talbiet ma jirrigwardawx servitujiet u ma jaqgħux taħt l-isfera tal-*actio negatoria*. Għalhekk, ma jistax jingħad li din hija kawża kollha kemm hi imsejsa fuq l-*actio negatoria*, iżda hemm talbiet oħra għar-ripristinar u r-riparazzjonijiet ta' xogħolijiet, fosthom, fil-bir u dwar l-ingress u l-alluvjoni tal-ilma minħabba l-*water culvert*.

Konsegwentement, in vista tal-ġurisprudenza sucitata, u l-kunsiderazzjoni ta' hawn fuq, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' V&C Contractors Limited biss u limitatament għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba u r-raba' talba filwaqt li tiċħadha fil-kumplament billi V&C Contractors Limited tibqa' l-leġittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet l-oħra kollha.

D. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERITU

36. Il-meritu tal-vertenza hija li r-rikorrenti qed jitolbu jiġi dikjarat illi s-soċjetajiet intimati:

(i) ma osservawx id-distanzi legali fir-rigward tal-bini tal-gallariji fil-fond adjaċenti,
(ii) ma osservawx id-distanzi legali u konsegwentement saret ħsara fil-bir proprjeta` tar-rikorrenti, kif ukoll
(iii) li ma sarx ix-xogħol adegwat sabiex jiġi direzzjonat l-ilma minn Triq ir-Rgħajja għal Triq San Anton abbati.

Ir-rimedju mitlub huwa li l-intimati jirripristinaw is-sitwazzjoni u jssewwu l-ħsarat ikkaġunati a spejjeż tagħhom, taħt is-sorvelljanza ta' periti nominandi.

37. V&C Contractors Limited u V&C Developments Limited opponew għal dawn it-talbiet billi sostnew li ma kkaġunaw ebda

danni lir-rikorrenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li żviluppaw il-propjetà ta' V&C Developments Limited skont il-permessi meħtieġa u skont il-Liġi, inkluż l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat

38. Ir-rikorrenti jsostnu li fit-twettieq tal-iskavar u kostruzzjoni fil-fond adjaċenti numru 107, Triq San Anton Abbati kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, Mosta l-intimati ma rrispettawx id-distanzi legali stipulati fl-artikolu 443 tal-Kodici Ċivili, b'mod għalhekk li l-aġir tas-soċjetà konvenuta jikkostitwixxi ksur tal-artikoli 443, 440, 1031 u 1033 tal-Kodici Ċivili. Konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet inkluż xogħol li ma sarx skont l-arti u s-sengħa nonche skont il-permessi approvati, daħal ħafna ilma tax-xita fil-propjeta` tar-rikorrenti, u ġew ikkawżati diversi ħsarat. Biss f'din l-istanza r-rikorrenti mhux qed jagħmlu talba għal likwidazzjoni tad-danni allegatament sofferti minnhom iżda talbiet biex il-Qorti tordna lill-intimati jagħmlu x-xogħlijiet riparatorji neċessarji sabiex jiġu rranġati l-kawżi tal-ħsarat li sofrew minħabba l-iskoll tal-ilma inkluż li jiġi rranġat il-bir li sofra xquq u l-konsegwenti perkolazzjoni ta' ilma minn ġewwa fih nonche li jiġu rimedjati d-distanzi legali li ġew vjolati minħabba l-galleriji mhux kostruwiti b'rispett lejn id-distanzi legali.

39. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq diversi binarji in kwantu mhux ippernjat biss fuq allegat ksur tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili dwar id-distanza tal-gallarijiet tal-fond tas-soċjetà konvenuta mill-ħajt diviżorju iżda, fuq il-binarju l-ieħor dwar ħsarat ikkawżati lil-proprjeta tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' żamma tad-distanzi legali meta l-intimati eżegwew xogħol ta' skavar u tqattigħ ta' blat, kif ukoll minħabba l-ingress ta' ilma tax-xita fil-fond tar-rikorrenti konsegwenti l-bini tal-fond mir-rikorrenti li ostruwixxa l-fluss tal-ilma kif kien jgħaddi minn Triq ir-Rgħajja lejn Triq San Anton Abbati.

40. L-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi servitu legali msejsa fuq l-ordni pubbliku, senjatament li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-fond tal-viċin. [3] F'dan is-sens allura m'hemmx ħtieġa li l-ġar affettwat jipprova li sejjer ikun ibgħati xi preġudizzju jew li l-ġar mhux sejjer jakkwista xi utilita' f'każ li t-talba tiegħu biex l-intimat jiġi mġiegħel josserva d-distanzi legali tiġi milqugħa. Dan l-artikolu

[3] Ara **Maria Dolores Grima vs. Joseph Spiteri** deċiża fl-1 ta' Ottubru 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri.

jistabbilixxi regoli ċari fl-interess tal-ħarsien tal-ordni pubbliku, fejn qajla hemm lok għal interpretazzjonijiet soġġettivi dwar l-eżistenza ta' preġudizzju.[4] Huma regoli ċari li jridu jiġu osservati bla eċċezzjoni. Fil-fatt fil-kawża **Marie Borg Vassallo vs. Joseph Farrugia** (576/2004), deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2006, saret referenza għall-awturi **Lo Bianco & Lo Bianco** fi ktieb **La Pratica delle Limitazioni della Servitu' Prediali e del Condominio**, fejn f'paġna 184 isostnu:

> Stabbilendo la distanza minima di metri due per i pozzi, le cisterne, i fossi, e metri uno per le tubazioni, il legislatore ha presunto, che essi cotruiti a distanza minore arrecano un danno alla proprieta' vicina; motivo per cui non e' ammissibile il volere dimostrare tecnicamente che se costruiti a minore distanza essi non possono provocare danno.

41. Fil-każ **Martin Paul Vella vs. Christopher Micallef et** (90/2009/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2014, ingħad ukoll li meta l-liġi f'dan il-kamp timponi regoli preċiżi ta' qisien u ta' x' jista' u x'ma jistax isir, l-istess regoli iridu jiġu segwiti *ad unguem* mhux skont kif jista' jidhrilha l-qorti. Dan japplika fil-kuntest tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili.

42. Ġurisprudenza assodata tafferma li propjetarju għandu d-dritt li juża liberament il-fond tiegħu, u li fih jagħmel dawk it-tibdiliet u modifiki li jidhirlu xierqa u konvenjenti dment li ma jirrekax ħsara lill-ġar tiegħu. Dan għandu jitqies u jiġi kkunsidrat fl-ambitu mhux biss tal-prinċipji ġenerali tad-dritt, iżda wkoll fil-kwadru tar-relazzjonijiet bejn il-viċini. F'dan il-kuntest allura għandu japplika d-dispost tal-artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili fis-sens li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dak l-użu.

Il-Konklużjonijiet Peritali

43. Issa fil-konklużjonijiet tar-rapport tekniku tiegħu, il-perit Nicholas Mallia, jsostni s-segwenti:

> Dwar id-distanzi legali tal-gallariji fiż-żona A

[4] Ara wkoll **Alfred Mizzi et vs. Frank Corso et,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003**; Joseph Aquilina et vs. Espedito Sammut et** (642/06) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru 2017.

B'referenza għall-pjanta Dok 2 ippreparata mill-esponent, il-gallariji f'zona A jinsabu fuq in-naħa ta' Triq l-Isqof Tommaso Gargallo. L-esponent kejjel distanza ta' 30cm bejn it-tarf tal-gallariji u l-ħajt tal-appoġġ. Din hi inqas mill-minimu ta' 76cm kif indikat mil-liġi. Hi l-opinjoni ta' l-esponenti distanza legali tista' tiġi ripristinata billi jinbnew ħitan wesgħin ta' 50cm fil-gallariji kif indikat fi ritratt numru 17 (fol 12 tar-rapport peritali).

Dwar id-distanzi legali tal-gallariji fiż-żona B

B'referenza għall-pjanta Dok 2 ippreparata mill-esponent, il-gallariji f'żona B jinsabu fuq il-bitħa tal-propjetà żviluppata minn V & C Contractors. L-esponent kejjel distanza ta' 76cm bejn it-tarf ta' gallariji u l-ħajt tal-appoġġ. Din hi daqs il-minimu indikat mil-liġi.

Dwar id-distanzi legali tal-gallariji fiż-żona C

B'referenza għall-pjanta Dok 2 ippreparata mill-esponent, il-gallariji f'żona Ċ jinsabu fuq in-naħa ta' Triq ir-Rgħajja. L-esponent kejjel distanza ta' 58cm bejn it-tarf tal-gallariji ta' isfel u t-tarf tal-bini. Il-gallariji ta' fuq għandhom distanza il fuq minn 76cm u għalhekk huma regolari. Hi l-opinjoni ta' l-esponenti distanza legali tista' tiġi ripristinata billi:

- jinbena ħajt fil-ġenb tal-gallarija biex jingħalaq il-prospett għal fuq it-triq jew
- titkisser 20cm mill-gallarija biex tiżdied id-distanza u tiġi konformi mal-liġi kif jidher fir-ritratt numru 18 (fol 13 tar-rapport peritali).

Ser ikomplu jiġi ikkwotati l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku :

Dwar il-ħsara fil-bir

Il-kundizzjoni tal-bir qabel ma saru x-xogħlijiet ta' skavar minn V & C Contractors mhux magħruf mill-esponent. Dan għax ma ġiex ippreżentat rapport fuq il-kondizzjoni tal-propjetà qabel ma saru x-xogħlijiet. Għal din ir-raġuni l-esponenti jikkunsidra li:

Il-bir kien f'kundizzjoni tajba qabel ma saru x-xogħlijiet.
Il-bir sofra ħsarat konsegwenza tax-xogħlijiet ta' skavar li saru minn V&C.
Li probabbilment ħsara fil-bir mhiex kbira u x-xquq jew konsenturi li fih jistgħu jissewwew b'kisja ramel u siment.

Dwar membrane li twaħħal fuq in-naħa ta' Fenech

Il-membrane in kwistjoni twaħħal biex jagħlaq il-vojt bejn il-ħajt tal-appoġġ il-ġdid ta' V & C Contractors u l-ħajt antik li kien diviżorju bejn il-partijiet. Dan il-membrane qed jagħmel ġid liż-żewġ partijiet, primarjament jevita l-ilma tax-xita jidħol bejn il-ħitan u għalhekk tnaqqas l-umdità bejn iż-żewġ proprjetajiet. Għal din ir-raġuni hi l-opinjoni ta' l-esponenti li dan sar skont is-sengħa u l-arti u m'għandux jitneħħa.

Dwar il-qlib tal-ilma tax-xita fi Triq ir-Rgħajja, l-għargħar fil-propjeta ta' Pacifico Fenech et u d-dorga (water culvert).

Fis-sezzjoni 1.4 ta' din ir-relazzjoni l-esponent stabbilixxa:

i. Liema hi ż-żona ta' l-għargħar fil-propjeta ta' Paċifiko Fenech et
ii. Li triq ir-Rgħajja taqleb lejn il-propjeta` ta Paċifiko Fenech et
iii. Li din it-taqliba kienet teżisti qabel ix-xogħolijiet ta' V&C Contractors Limited.
iv. Li l-proprjetà ilha żmien twil soġġetta għall-ilmijiet minn Triq ir-Rgħajja, tant li snin ilu nbniet ċinta għolja żewġ filati biex tilqa' l-ilma tax-xita.
v. Minħabba kondizzjoni imposta mill-Awtorità tal-Ippjanar saret dorga (water culvert) sabiex l-ilma li jaħbat mal-bankina ta' quddiem il-propjetà ta' V&C Contractors Ltd. tiġi direzzjonata lejn Triq San Anton abbati u l-bogħod mill-propjetà ta' Fenech.
vi. Id-dorga (water culvert) saret skont il-livelli indikati fuq il-pjanta, li jidhru li huma korretti.
vii. Li qabel ma saru xogħlijiet ta' V&C Contractors Limited, il-parti ta' quddiem tal-propjetà ta' V&C Contractors kienet takkumpanja l-livelli tat-triq.

B'referenza ghal 'vii' hawn fuq, l-esponenti jikkonsidra li probabbilment kien hemm volum ta' ilma tax-xita li kien jgħaddi minn fuq il-propjeta` ta' Fenech għal fuq il-proprjetà ta V&C Contractors u meta sar l-iżvilupp din il-mogħdija tal-ilma ġiet affettwata jew mitlufa u dan irriżulta f'għargħar fil-propjeta ta' Fenech.

Hu ċar li d-dorga tal-ilma imsemmija f' 'v' saret biex tevita l-għargħar. Din tindirizza l-ilma li ġej minn quddiem il-propjetà ta' V&C Contractors pero ma tindirizzax l-ilmijiet li ġejjin min-naħa ta' Fenech, għalhekk l-għargħar għand Fenech.

Hi l-opinjoni ta' l-esponent li l-problema tal-għargħar tista' tissolva billi:

a. Il-ħajt jew ċint ta' żewġ filati quddiem il-proprjetà ta' Fenech tinżamm billi jiġi żbuzzat u b'hekk jingħalqu l-fili ta' bejn il-knaten.
b. Li l-ħajt jiġi estiż b' metru sal-bokka tad-dorga. Hekk l-ilma li jinqabad mal-ħajt jiġi direzzjonat direttament ġod-dorga. Fuq ritratt 19 hemm indikat il-medda li hemm bżonn.
c. Ghal prekawzjoni ikun għaqli li l-ħajt jiġi estiż tliet metri in-naħa ta' fuq tal-proprjetà ta' Fenech. Fuq ritratt 19 (fol 15 tar-rapport peritali) hemm indikata l-medda li hemm bżonn.

44. Imbagħad a fol 334 fl-eskussjoni tal-istess Perit, meta huwa ġie mistoqsi dwar is-soluzzjoni msemmija fir-rigward tal-ingress tal-ilma tax-xita fil-fond tar-rikorrenti, il-Perit Mallia jiċċara li s-soluzzjoni li huwa offra meta jgħid li l-ħajt jew ċinta ta' żewġ filati quddiem il-proprjeta rikorrenti kellu jiġi estiż sal-bokka tad-dorga, kienet

soluzzjoni teknika mingħajr ma tidħol fuq min kien tenut li jwettaqha; għalkemm dan kien jiddependi fuq ta' min kien dak iċ-ċint. L-istess Perit però għaraf li dak il-ħajt li huwa semma ma kienx ta' V&C Developments Limited.

45. Iżda b'riferenza għall-problematika tad-dorga, iżjed tard, a fol 341 huwa jgħid ukoll li kien hemm soluzzjoni oħra li kienet teknikament perkorribbli ossija li d-dorga titqiegħed ftit il-bogħod minn fejn kienet tinstab fil-preżent billi tiġi spustjata fil-parti tal-proprjeta tar-rikorrenti li kienet tinsab iżjed l-isfel fuq in-naħa tal-lemin tal-katusa li kienet tidher fir-ritratti eżebiti. Din kienet teknikament possibbli li ssir b'mod li d-dorga tkun tista' tilqa' l-ilma tax-xita li tkun nieżla minn Triq ir-Rgħajja.

46. Imbagħad b'riferenza għas-suġġerimenti magħmula mill-Perit b'riferenza għad-distanzi legali bejn il-ħajt diviżorju u l-galleriji kostruwiti mill-intimati, b'mod partikolari għall-miżuri minnu suġġeriti biex tiġi indirizzata n-nuqqas tad-distanza legali fiz-Zona A, a fol 340 il-perit ikkjarifika li fejn fir-relazzjoni tiegħu huwa kien ikkjarifika li biex id-distanza legali tista' tiġi ripristinata kellhom jinbnew ħitan wesgħin ta' 50cm fil-gallariji kif indikat fi ritratt numru 17 (fol 12 tar-relazzjoni peritali) biex id-distanza legali tiġi mħarsa, kellhom jinbnew ħitan wegħin 30cm mill-gallariji u mhux 50cm kif indikat fir-relazzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti fuq it-talbiet, il-provi u r-relazzjoni peritali</u>

a. Non-osservanza ta' distanzi legali tal-gallarijiet

47. Is-soċjetà intimata V&C Developments Limited kellha d-dritt tagħmel tagħmel skavar, kostruzzjoni u żvilupp fil-fond tagħha, iżda dan dejjem dment li ma teċċedix il-qies li teżiġi l-liġi.

48. Dwar iż-żamma tad-distanzi legali o meno, din il-Qorti qieset ix-xiehda mressqa mir-rikorrenti, kif ukoll ix-xiehda mresqa mill-intimati – in primis ix-xiehda tal-Perit Dr. Antoine Zammit. Biss tqis li l-provi tar-rikorrenti, magħquda mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirriflettu l-assett fattwali li huwa vjolattiv tad-distanzi legali fiz-Zona A u kemm f'Zona Ċ kif jidher fir-ritratti f'fol 299 u 300 tar-rapport peritali.

49. Fl-eskussjoni, il-Perit Tekniku ma ddevjax minn dak li qal fir-rapport li d-distanza legali ma nżammitx. Iżda, żied jgħid biss li fix-xogħlijiet u l-miżuri indikati minnu sabiex tiġi rispettata d-distanza legali jistgħu jitnaqqsu bi ftit ċentimetri. Fil-fatt, fir-rakkomandazzjoni tiegħu, l-Perit Tekniku, kien ċar u ssuġġerixxa li jinbnew ħitan wesgħin ta' 50cm (in eskussjoni allura ridotta għal 30cm) fil-gallariji f'Zona A, u billi jinbena ħajt fil-ġenb tal-gallarija biex jingħalaq il-prospett għal fuq it-triq jew titkisser 20cm mill-gallarija sabiex tiżdied id-distanza u tiġi konformi mal-liġi f'Zona C, kif indikat fir-ritratt fol 307 u 308 tal-process, indikati fl-istess rapport tal-perit b'kaxxa ħamra fuq dawn ir-ritratti.

Fil-vertenza in eżami, jirriżulta li V&C Developments Limited eċċediet il-qies li tesiġi l-liġi fl-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili. B'hekk fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, din il-Qorti, ser tilqa' l-ewwel u r-raba' talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' V&C Developments Limited, b'referenza għan-non-osservanza tad-distanzi legali.

b. Hsara fil-bir tar-rikorrenti

50. Jirriżulta mill-provi u mill-atti tal-każ li l-problema li insorgiet, kienet li l-bir tar-rikorrenti ma kienx qed ikollu ilma fih. Għalhekk fil-kostatazzjonijiet tiegħu, l-Perit Tekniku meta aċċeda fuq is-sit in kwistjoni iddeskriva li l-bir tħalla vojt u bla ilma. Il-Perit Tekniku indika wkoll fir-rapport tiegħu li huwa ma setax jidħol ġol-bir biex jivverifika it-tip ta' ħsara li allegatament saret.

51. Madankollu, fil-konklużjonijiet tiegħu l-Perit Tekniku ikkonkluda u kkonsidra li l-bir in kwistjoni kien f'kundizzjoni tajba qabel saru x-xogħlijiet minn V&C Contractors Limited, b'hekk ġie konkjuż li l-bir sofra ħsara konsegwenza tax-xogħlijiet ta' skavar li saru mis-soċjeta V&C Contractors u li x'aktarx il-ħsara fil-bir tikkonsisti fi xquq jew konsenturi li jistgħu jissewwew b'kisja ramel u siment. Għalhekk, il-miżura suġġerita sabiex tiġi ripristinata s-sitwazzjoni hija kisja ramel u siment fil-bir-tar-rikorrenti.

52. Huwa minnu li r-rikorrenti jsostnu li l-bir de quo kien ilu fil-fond tagħhom kemm ilhom hemm kif ukoll li dan kien bir li jintuża għat-tisqija. Dan kien jimtela minn Pacifico Fenech u kien jużah l-iżjed fis-sajf. Għalkemm l-aħwa bniet rikorrenti ma jagħtux wisq dawl fuq l-istat u l-kundizzjoni tal-bir, Pacifico Fenech jixhed li huwa kien niżel

f'dan il-bir madwar tmienja u għoxrin sena qabel biex inaddfu. Iżda huwa jisħaq li dan il-bir dejjem kien iżomm l-ilma sakemm darba minnhom – wara li kienu saru x-xogħolijiet ta' skavar mill-intimati – huwa ttawwal fil-bir u raħ vojt.

53. Fl-affidavit tiegħu, a fol 370 tal-proċess il-Perit Antoine Zammit għas-soċjetajiet intimati sostna dwar il-kwistjoni tal-bir, li x-xogħlijiet ta' skavar saru bi 'trencher', u li tħalliet id-distanza legali ta' żewġ piedi u nofs minn mal-proprjetà adjaċenti kif titlob il-liġi. Madankollu, dak sostnut fl-affidavit tal-Perit Zammit ġie kontradett minnu stess fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami tat-23 ta' Marzu 2023, meta qal li fi Triq ir-Rgħajja kienu niżlu 'flash', jigifieri ma nżammitx id-distanza legali. Huwa ċar li in-naħa ta' Triq ir-Rgħajja huwa in-naħa tal-proprjeta` tar-rikorrenti.

54. It-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-bir tidher li hija msejsa mhix biss fuq il-fatt li l-intimati għamlu skavar li kkawżaw dawk id-danni fil-bir de quo iżda b'mod partikolari fuq il-fatt li l-intimati naqsu milli jagħmlu dan l-iskavar b'rispett lejn id-distanzi legali – fattur dan li huwa bażat fuq il-preżunzjoni *iuris et de iure* li kwalunkwe tħaffir f'distanza anqas minn dik statutorja – sitta u sebgħin ċentimetru **<u>mill</u>**-ħajt diviżorju – tippreġudika s-sigurta tal-binjiet adjaċenti għad-detriment tal-viċini; kif ukoll li din il-projbizzjoni legali ta' tħaffir f'bogħod anqas minn dak imsemmi huwa jedd reali, stabbilit għall-vantaġġ tal-fond ġja żviluppat fuq il-fond li jrid jiġi żviluppat sabiex is-sid tal-fond li jrid jiġi żviluppat ma jitħalliex iħaffer fil-blat f'bogħod anqas mid-distanza imsemmija.[5]

55. Il-Perit Antoine Zammit kompla jsostni fl-affidavit tiegħu, li qatt ma ġew avviċinati mis-sidien tal-proprjetà adjaċenti dwar xi ħsara fil-bir tagħhom minħabba x-xogħlijiet li saru. Iżda b'daqshekk ma jfissirx li r-rikorrenti ma kienux – sa mill-bidu tax-xogħolijiet – li l-affarijiet ma kienux sejrin tajbin. Fil-fatt fl-ittra uffiċjali tat-28 ta' April 2017 esebita fol 193 tal-proċess, li ntbagħtet mir-rikorrenti u notifikata inkluż lill-intimata V&C Contractors Limited (apparti l-permit holder Christabelle Borg u V&C Group Limited), hemm indikat, li r-rikorrenti kienu diġa bdew jilmentaw minn ħsarat fil-bir a kawża ta' dawk l-intimati. Għalkemm fl-ittra uffiċjali ma ġiex speċifikat dik il-kawża x'kienet, fil-kawża ġie ampjament iċċarat li din

[5] Ara **A&N Properties Limited et vs. Charles Busuttil**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-29 ta' Frar 2012 kif ukoll **Angelo Busuttil et vs. Kenneth Bartolo et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2006 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

kienet dovuta għal skavar magħmul mill-intimati fil-fond ta' V&C Developments Limited f'distanzi li ma kienux dawk rispettużi tal-liġi.

Din il-Qorti allura tqis li din it-talba għandha tiġi milqugħa, b'mod li r-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku biex il-bir de quo jiġi msewwi b'kisja ramel u siment issir bi spejjeż a karigu tal-intimati V&C Developments Limited bħala l-proprjetarja tal-fond li fih saru x-xogħolijiet ta' skavar mhux rispettużi lejn id-distanzi legali u V&C Contractors Limited bħala dik is-soċjeta li eżegwiet dawk ix-xogħolijiet li effettivament ikkawżaw dawk il-ħsarat. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrent.

c. L-ingress tal-ilma tax-xita minn Triq ir-Rgħajja fil-proprjeta` tar-rikorrenti u l-kwistjoni tad-dorga.

56. Il-fatt dwar l-għargħar ta' l-ilma fil-propjeta` rikorrenti jinsab spjegat fid-dettall fl-affidavit ta' Pacifico Fenech stess a fol 34 tal-proċess. Huwa spjega li l-propjetà tiegħu fi Triq ir-Rgħajja kienet dejjem tintuża bħala razzett u bħala ġnien fejn anke kellu l-annimali bħal tiġieġ, fniek u ħamiem. Spjega wkoll li qatt ma kien hemm għargħar ta' ilma fil-propjetà tiegħu qabel ma V&C Contractors bdew ix-xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni. Fenech jixhed li l-propjeta` tiegħu qatt ma żammet ilma għax għalkemm jirrikonoxxi li l-propjetà tiegħu kienet f'xaqliba, l-ilma tax-xita ġej minn Triq ir-Rgħajja xorta waħda kien jibqa' għaddej għal Triq San Anton Abbati in kwantu minkejja dik ix-xaqliba, ma kien hemm xejn x'jostakola l-fluss naturali tal-ilma mill-parti għolja lejn il-partijiet iżjed baxxi ta' Triq ir-Rgħajja lejn Triq San Anton Abbati. Din il-mogħdija tal-ilma kienet tgħaddi allura minn parti mill-proprjeta li kienet xtrat is-soċjeta intimata (V&C Developments Limited) u għalhekk din kienet taf li minn dik il-biċċa art kien jgħaddi l-ilma tax-xita minnha.

57. Sa mill-bidu nett, ir-rikorrenti tramite l-perit tagħhom Joseph Fenech, kienu insistew li l-fluss tal-ilma minn dik il-parti tat-triq ma kellux jiġi ostakolat. Fil-fatt jirriżulta wkoll minn Dok MD4 eżebit minn Marthese Debono in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar li l-Awtorità tal-Ippjanar li l-kundizzjoni numru 8 fil-permess PA/00368/16 maħruġ lil Christabelle Borg (Condition – the storm water shall be directed away from Triq ir-Rgħajja to Triq San Anton Abbati) kienet ġiet inserita matul il-laqgħa tal-Planning Commission (Development Permissions) fejn allura kienu preżenti wkoll l-Objectors u l-Perit tagħhom fid-9 ta' Mejju 2016. Fil-fatt, jirriżulta

mix-xhieda ta' Marthese Debono li l-Awtorità tal-Ippjanar riedet li l-klawżola numru tmienja (8) fil-permess numru PA 00368/16.

58. Imbagħad, allura wara li kien maħruġ dan il-permess, ir-rikorrenti, tramite l-Perit tagħhom kienu bagħtu ittra lill-enforcement officer tal-Awtorità tal-Ippjanar, (datata 14 ta' Novembru 2018, Dok C fol 17), in kwantu l-miżura maħsuba sabiex ikun hemm sistema għal qlib tajjeb tal-ilma tax-xita ma kienetx effikaċi u allura l-kundizzjoni numru 8 tal-permess ma kienetx ġiet osservata. Għalhekk, fin-nota tagħha tal-15 ta’ Settembru 2020 fol 200, ix-xhud Marthese Debono ikkonfermat li kienu saru ħames żjarat fuq is-sit in kwistjoni, u kien ġie osservat li kien hemm konformità mal-klawżola tmienja (8) tal-permess dwar l-ilma.

59. Fil-fatt ġie ampjament pruvat li fil-fatt l-intimati kienu għamlu ‘water culvert’ li kien intiż biex l-ilma tax-xita jkun jista' jinġabar fih. Vincent Borg[6] jikkonferma li saret il-‘water culvert’ u li dan kien sodisfaċenti għall-Awtorità tal-Ippjanar stante li din ħarġet ukoll il-compliance certificates. Borg spjega ulterjorment, li dan il-‘water culvert’ ġie mwaħħal quddiem il-propjetà ta’ V& C Contractors għax hekk kien suppost li jsir.

60. Anke l-Perit Tekniku a fol 305 tal-proċess tkellem estensivament dwar id-dorga fejn spjega li l-iskop ta' din id-dorga kienet li tiddirezzjona l-ilma li jaħbat mal-bankina ta' quddiem il-proprjetà ta' V&C Contractors Limited ġo Triq San Anton abbati. A fol 305 jidher ukoll ritratt tal-bokka tad-dorga li tinsab quddiem il-bini ta' V&C Contractors kif ikkonferma Vincent Borg. Iżda l-istess Perit Tekniku f’fol 309 jikkonkludi li minkejja l-fatt li din id-dorga tal-ilma saret biex tevita l-għargħar, xorta waħda ma indirizzatx dik il-problema tal-ilmijiet li kienu ġejjin min-naħa ta' Paċifiko Fenech, “*u għalhekk l-għargħar għand Fenech*”.

61. Il-konklużjoni tal-Perit Tekniku tekeġġja d-deposizzjoni tal-perit tar-rikorrent Joseph Fenech fix-xiehda tiegħu a fol 60A et seq in kwantu jgħid li għalkemm did-dorga saret skond il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kienx suffiċjenti biex tlaħħaq mal-ilmijiet li jinżlu f’dik il-parti tat-triq.

62. Għalkemm Pacifico Fenech u Vincent Borg jaqblu li fil-parti tat-triq fejn hemm il-proprjeta ta’ Fenech jinġema wied tal-ilma tax-xita,

[6] preżumibbilment xi uffiċjal jew direttur jew azzjonista tas-soċjetajiet intimati jew min minnhom : peress li l-kapaċita tiegħu ma ġietx dikjarata f’dan il-każ.

Borg jisħaq li l-problema tal-ingress tal-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti kienet ilha sa mill-1991 meta kienet tranġat it-triq. Huwa essenzjalment irid jgħid li din il-problema ma kienux l-intimati li ħolquha lir-rikorrenti iżda kien il-gvern fl-1991 meta kien irranġa t-triq ir-Rgħajja. Anzi jżid ukoll li fi kwalunkwe każ mill-proprjeta tar-rikorrenti kellha tgħaddi t-triq u wieħed jifhem allura li b'hekk xi darba din il-problema kienet se tmut fuq ommha.

63. Iżda mill-banda l-oħra Pacifico Fenech wera wkoll kemm bix-xiehda tiegħu kif ukoll b'ritratti li għalkemm verament il-fond tiegħu kien f'parti baxxa tat-triq ir-Rgħajja xorta waħda l-ilma kien jibqa jiskula lejn Triq San Anton Abbati. Anzi wera wkoll li meta kien beda l-iskavar fil-fond tal-intimati, dawn kienu bnew perimiter wall biex jiżolaw il-post in kostruzzjoni tagħhom mit-triq u f'dan il-ħajt kienu ħallew kantun nieqes biex l-ilma jkun jista' jibqa' għaddej u ma jinġemgħax ma dak il-ħajt li kienu għadhom kif bnew. Iżda meta imbagħad wara l-iskavar saret il-kostruzzjoni tal-binja, ma baqgħax iżjed ħofra mnejn jgħaddi l-isfel l-ilma tax-xita b'mod li allura li l-ilma tax-xita li jinżel l-isfel minflok kien jibqa' għaddej l-isfel bħal ma kien jagħmel qabel il-bini tal-ħajt, issa beda jsib dak il-ħajt u jinġema' taħtu b'mod allura li l-livell tal-ilma beda jogħola, ma jsibx żbokk u jinfiltra l-fond tar-rikorrent li kien jinsab f'livell iżjed baxx mill-livell tat-triq. Fejn qabel il-kostruzzjoni tal-ħajt f'dik il-parti tal-art li kienet mixtrija minn V&C Developments Limited l-ilma kien jibqa' għaddej minn fuq dik l-istess art, issa, bil-kostruzzjoni tal-ħajt ad opera tal-intimati l-ilma ma baqgħax iżjed għaddej għax kien beda jaħbat mal-ħajt mibni mill-intimati u jinġemgħa l-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti.

64. Din hija verżjoni alkwantu verosimili ta' kif seħħew il-fatti. Mhux ikkontestat li l-proprjetà ta' Pacifico Fenech sofriet għargħar ta' ilma. Prova ta' dan teżisti fir-ritratti Dok PF1 u Dok PF2 fol 84 tal-proċess, kif ukoll fir-ritratti fol 190 tal-proċess. Konsegwenza ta' dan l-għargħar ta' ilma, Fenech kellu ineħħi l-annimali li kien hemm fir-razzett tiegħu. Inoltre`, il-ġnien ukoll intela bl-ilma b'detriment għas-siġar li kien hemm ġo fih. Dawn il fatti jinsabu ben konfermati mill-Perit Joseph Fenech il-perit tar-rikorrenti, fix-xhieda tiegħu tat- 22 ta' Ottubru 2019, (fol 60A) spjega kif il-ġnien fil-proprjetà tar-rikorrenti nfaqa' bl-ilma u s-siġar tal-larinġ spiċċaw kollha mimlijin bl-ilma fejn beda dieħel anki ilma mill-pedamenti. Fil-fatt, fix-xhieda tieghu il-Perit Joseph Fenech sontna hekk:

> Water culvert...........culvert nafu x'inhi bħal trinka jkollha ħafna ħadid u ħafna ilma..... Għalkemm jien kont ipproponejtha dik, imma saret f'post fejn

din mhux qed tieħu il-catchment, inti l-ilma trid taqbdu fejn jinġabar mhux fuq l-għolja, fuq l-għolja li ma jistax jieħu ilma u allura x'qed jiġri qed jiġri illi l-ilma kollu dieħel ġo razzett tagħhom imbagħad jidħol ġol-ġnien, hawnhekk kont ħadt xi ritratti...
L-ilma ġol-ġnien tagħhom jiġifieri is-siġar, is-siġar tal-larinġ qegħdin kollha mimlijin bl-ilma. ....Referenza ghal Dok JF2.
Iva din hija l-ilma fejn jinġabar quddiem ir-razzett u din hija l-katusa li sfortunatament qatt ma ħadet taqtira ilma din il-għaliex qiegħda f'pożizzjoni fejn mhux qed jinġabar l-ilma hemm. ....Wara referenza ghal Dok JF3.
L-ilma bil-bieb magħluq tar-razzett tagħhom dieħel anke l-ilma minn ġol-pedamenti qed itajjar l-ilma minn ġol-pedamenti hawn ara dieħel jidher ċar.

Il-water culvert trid tagħmlu fil-benniena fejn jinġabar l-ilma mhux fuq it tumbata. Fuq it tumbata ma jistax jeħel ilma.

Dwar il-water culvert, u dwar il-bini magenb il-fond tar-rikorrenti, il-Perit Joseph Fenech kompla ighid hekk:

Bena mija fil-mija fi ħwejġu imma stenna naqra, u meta tawh il-linja, tawhielu l barra minn fejn kien qed jgħaddi l-ilma qabel. Jiġifieri qisu okkupa il-float tal-ilma fejn kien jgħaddi għal tul ta' snin kbar...
Qatt ma kellhom problemi ta' dħul ta' l-ilma ġo ġnien tagħhom meta mbagħad inbena beda jkollhom.

65. Għalhekk, il-verżjoni tar-rikorrent Fenech fl-affidavit tiegħu hija korroborata mill-Perit Joseph Fenech. Di piu`, il-Perit Tekniku Nicholas Mallia ukoll jikkonferma din il-verżjoni li l-'water culvert' ġie installat f'post fejn ma bediex jiġbor ebda ilma, kwindi 'l-għargħar għand Fenech'.

66. Dawn ir-riżultanzi fattwali juru li l-problema tal-għargħar bdiet meta sar il-bini u l-iżvilupp da parti tal-intimati li, kif jgħid sewwa l-Perit Fenech, għalkemm huma għamlu d-dorga kif kienu marbuta jagħmlu fil-permess tal-iżvilupp, did-dorga ma twaħħlitx f'post adegwat fejn hija setgħet tagħmel xogħolha u tiġbor l-ilma. Minflok irriżulta li minkejja li saret, l-ilma tax-xita xorta waħda daħal fil-proprjetà tar-rikorrenti.

Ġaladarba din il-Qorti tqis li allura l-ingress tal-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti[7] huwa obbligu tal-intimati li jsewwu u jirripristinaw s-sitwazzjoni : V&C Developments Limited bħala l-proprjetarja tal-fond li fuq struzzjonijiet tagħha saru x-xogħolijiet de quo u V&C Contractors Limited bħala dik is-soċjeta li eżegwiet dawk ix-

[7] mhux biss dik li tinżel minn Triq ir-Rgħajja iżda dik li issa bdiet tinġemgħa fuq il-proprjeta tagħhom minħabba li ma setgħetx iżjed tibqa' għaddejja għall-parti ta' Triq San Anton Abbati.

xogħolijiet. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti sejra tilqa' it-tielet, is-seba’ u t-tmien talbiet tar-rikorrenti.

d. il-kwistjoni tad-dorga

67. B'referenza speċifika għad-dorga, kien hemm domanda li saret in eskussjoni lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia, fejn ġie mistoqsi jekk id-dorga titpoġġa isfel minflok fejn qiegħda sabiex tkun trid tista’ tilqa' l-ilma li ġej minn Triq ir-Rgħajja, il-Perit Tekniku wieġeb fit-tweġiba tiegħu in eskussjoni, li ‘*teknikament mhix diffikultuża biex tiċċaqlaq.*’ Biss ġaladarba fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Tekniku kien diġa ħaseb għal soluzzjoni oħra, din il-Qorti tqis li jkun iżjed għaqli li tistrieh fuq dik is-soluzzjoni maħsuba u miktuba mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu aktar minn dik ssuġġerita lilu in eskussjoni.

68. Wara li saret il-perizja teknika mill-Perit Nicholas Mallia, u saru l-mistoqsijiet in eskussjoni lilu, il-pożizzjoni tal-Perit Tekniku baqgħet l-istess, kemm fil-konklużjonijiet tiegħu kif ukoll fil-miżuri suġġeriti minnu. Apparti minn hekk, għalkemm l-intimati ippreżentaw nota għall-ħatra ta' periti addizzjonali, huma ma baqgħux jinsistu fuqha. Għalkemm il-Qorti mhiex marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha, *dictum expertorum numquam transit in rem judicata*, dan ma jfissirx pero li il-qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż. Kemm-il darba il-qorti ma timxix fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku hija għandha tkun ben informata li jeżistu raġunijiet gravi sabiex ipoġġu fid-dubju l-opinjoni teknika lilha sottomessa.[8]

Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex il-miżuri suġġeriti minn perit tekniku m'għandhomx jiġu adottati. Għalhekk, din il-Qorti sejra taderixxi pjenament mal-miżuri suġġeriti mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu salv fejn ġie speċifikat iżjed il-fuq.

[8] Ara **Grima vs Mamo et noe** deċiża mill-Prim Awla Qorti Civili fid-29 ta’ Mejju 1998. Il giudizio dell’arte, espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat faċilment sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi fil-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha ta' ċirkostanzi irraġonevoli. (Ara **Giswalda Bugeja et vs Emanuele Muscat et** Kollez. Vol. LI.I.389). Infatti, hekk kif ribadit fil-każ **Simone Eve Colette Sammut et vs Adam Sammut et** (1047/2014/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta’ Marzu 2021. F'dan il-każ, kompla jiġi ribadit li min ma jaqbilx mar-rapport ta' espert imqabbad mill-qorti għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Issa min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-periti tal-qorti, ma jistax imbagħad jippretendi lill-qorti twarrab dak ir-rapport sempliċiment peress li parti ma taqbilx miegħu. (Ara wkoll **George Muscat vs Helen Xerri et** deċiża mill-Prim Awla Qorti Civili fis-27 ta’ Frar 2015).

It-tielet eċċezzjoni ta' V&C Contractors Limited u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati fil-meritu

69. Fit-tielet eccezzjoni ta' V&C Contractors Limited, ġie sostnut li r-rikorrenti jeħtiġilhom jagħmlu l-provi skont il-liġi tal-quantum tad-danni pretiżi. Kif rilevat iżjed il-fuq, qari tat-talbiet dedotti juri li dak li qed jintalab mir-rikorrenti huwa li jsiru t-tiswijiet u li tiġi ripristinata s-sitwazzjoni sabiex il-fond tar-rikorrenti ma jibqax ibati ħsarat konsegwenza tal-iżvilupp tal-intimati.

Għaldaqstant, ladarba r-rikorrenti ma għamlux talba għall-likwidazzjoni tad-danni, din l-eċċezzjoni ma tistax treġi u sejra tiġi miċħuda.

Inoltre fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis li l-kumplament tal-eċċezzjonijiet fil-mertu mressqin minn V&C Contractors Limited u V&C Developments Limited għandhom ukoll jiġu miċħuda.

Is-sitt talba tar-rikorrenti

70. Fis-sitt talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti sabiex tikkundanna u tordna lis-soċjeta konvenuta sabiex issewwi a spejjeż tagħha u taħt l-assistenza ta' periti nominandi l-ħsarat li saru fil-fond tar-rikorrenti minħabba l-ilma tax-xita, l-għarar, l-alluvjoni u l-perkolazzjoni tal-ilma liema ilma kkawża ħsarat estensivi fil-fond tar-rikorrent.

71. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond tar-rikorrenti sofra ħsara sofferta fil-bir. Ir-rikorrenti ġabu ritratti tal-ingress tal-ilma fil-proprjeta tagħhom – kjarament allagata.

F'dan il-kwadru probatorju, u fl-isfond ta' dak li sejjer jingħad iżjed l-isfel, din il-Qorti sejra tilqa' s-sitt talba tar-rikorrenti.

<u>Resposabbilta għall-ħsarat kaġunati u għar-ripristinar ta' xogħolijiet neċessarji</u>

72. Ġaladarba ġie stabbilit, li l-ilmenti tar-rikorrenti huma ġustifikati u ippruvati irid jiġi ikkunsidrat min huwa responsabbli għall-ħsarat

ikkaġunati konsegwenza tan-nuqqas ta' osservanza tad-distanza legali, għall-ħsarat fil-bir u għall-ħsarat konsegwenza tal-alluvjoni ta' ilma minħabba l-fatt li d-dorga (water culvert) tqegħdet f'post mhux adegwat sabiex tilqa' l-ilma, kif kien hemm il-ħtiega li tagħmel. Kif diġà ribadit aktar il fuq, f'dan ir-rigward, l-eċċezzjoni preliminari ta' V&C Contractors Limited li mhix il-leġittimu kontradittur sejra tiġi miċħuda in kwantu V&C Contractors Limited bħala kuntrattur ma tistax taħrab mir-responsabbiltà tagħha fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet de quo li waslu għal dawn il-ħsarat. Għalhekk in vista tat-talbiet relativi, din il-Qorti tqis li, anke fuq skorta ta' ġurisprudenza soda f'każ simili tkun tissussisti r-responsabbiltà solidali ta' V&C Developments Limited bhala sid kif ukoll ta' V&C Contractors bhala kuntrattur. Ir-riparazzjonijiet neċessarji skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu minn V&C Developments Limited qua sid, u minn V&C Contractors Limited bhala kuntrattur.

73. Kif ingħad fil-kawża **Alexander Debono et vs. Span Properties Limited** (431/2012/1) deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell:

> F'materja ta' responsabbilta`, f'każ ta' danni f'fond kontigwu, huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, illi r-responsabbilta hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f' dik il-ħsara. Dan il-prinċipju jissejjes fuq l-artikolu 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi li "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, liema ħtija taqa' fuq min ma jużax il-prudenza, diliġenza u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja*." Kwindi dan il-prinċipju bażilari jixħet fuq is-sid ta' fond l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diligenza ordinarja meħtieġa, sabiex jassigura li x-xogħolijiet li jitwettqu fil-propjetà tiegħu ma jikkawżaw dannu lil terzi.
>
> Dan apparti li l-artikolu 1037 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi '*kull min għal xi xogħol jew servizz ieħor iqabbad persuna mhux ta' ħila, jew illi hu ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila, hu obbligat għall-ħsara li dik il-persuna minħabba n-nuqqas ta' ħila tagħha, tikkaġuna lil ħaddieħor fl-esekuzzjoni tax-xogħol jew servizz hawn fuq imsemmi*.' Kwindi sid ta' propjeta ma jistax jeħles mir-responsabbiltà billi jgħid li qabbad persuna biex tieħu ħsieb ix-xogħol, għaliex ladarba jirriżulta li b'dak li għamlet jew m' għamlitx dik il-persuna, l-atturi soffrew danni, isegwi li dik il-persuna ma kinitx kompetenti f'xogħolha. Għall-konsegwenzi ta' din l-inkompetenza għandhom ibatu wkoll is-sidien (Ara f'dan is-sens, is-sentenzi fl-ismijiet **Alexander Zammit et vs Carmel Mifsud et** deċiża minn din il-qorti fit-23 ta' Frar 2022; **Mary Buttigieg vs John Polidano et** deċiża minn din il-qorti fis-27 ta' Mejju 2016; **Emmanuel Zammit nomine vs Charles Polidano pro et noe** , deċiża minn din il-qorti fil- 31 ta' Jannar 2014; **Grech vs Kummissarju tal-Pulizija** deċiża minn din

il-qorti fl-1 ta' Marzu 1988; **Gauci vs Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma et** deċiża minn din il-qorti (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru 2010, li fiha wara rassenja ta' ġurisprudenza, ingħad li, ' il-culpa in eligendo illum tinkludi r-responsabbiltà ta' persuna għall-atti tal-impjegati tagħha li jikkawżaw danni lil terzi.' Isegwi li is-soċjetà konvenuta appellanti ma tistax teħles mir-responsabbiltà billi twaħħal fil-kuntrattur inkarigat minnha.

Fir-rigward tal-ħsara kaġunata fil-propjeta tal-atturi, is-soċjetà konvenuta bħala is-sid tal-proprjetà kontigwa li fiha kienu qegħdin jitwettqu x-xogħlijiet ta' skavar kellha relazzjoni ta' natura kuntrattwali diretta mal-kuntrattur imqabbad minnha, kwindi kellha kull interess li sejjaħ fil-kawża kuntrattur inkarigat minnha u ma tistax issa tittanta tista' rigal obbligi tagħha fuq l-atturi. Kif jingħad fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Jannar 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Francis Cassar vs Francis Sammut nomine**, fejn saret referenza għal sentenza oħra ta' din ilqorti tal-10 ta' Marzu 1967 fil-kawża fl-ismijiet **Maġistrat Dottor William Soler nomine vs Onor. Dr. Fortunato Mizzi nomine**

Kieku ried il-konvenut seta' talab il-kjamat in kawża tal-kuntrattur kummissjonat minnu, dimostrant l-interess għas-sejħa tiegħu in kawża u l-effett prattiku ta' tali kjamata. Jekk dan ma għamlux, biex allura l-kuntratturi jaqsam miegħu il-ħtija 'imputet et sibi', iżda ma jistax jippretendi illi kellu jitħarrek il-kuntrattur minfloku.

74. Għaldaqstant, mis-suespost jirriżulta illi in kwantu għal xogħlijiet li ikunu saru fil-propjeta konfinanti, jekk is-sid jidhirlu li l-pożizzjoni tiegħu ġiet ippreġudikata, dejjem hemm id-dritt ta' rivalsa, billi dejjem tista' tintalab il-kjamat in kawża ta' min ġie inkarigat iwettaq ix-xogħlijiet. Iżda l-attur li jkun sofra d-dannu ma għandux ikun ippreġudikat minħabba fir-relazzjoni interna bejn is-sid tal-fond u l-kuntrattur imqabbad minnu.

75. Relevanti ħafna wkoll hija il-kawża **Anthony Mifsud vs. Lino Stafraċe et** (1182/2000/1) deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Mejju 2014 fejn ingħad preċiżament hekk:

Jirrizulta li l-izvilupp kien qieghed isir minn RC Construction Limited. Micallef isostni li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex Stafrace kienu taw l-appalt lil RC Construction Limited. Il-qorti hi tal-fehma li Micallef ma jistax jahrab mir-responsabbilta'. Mill-atti jirrizulta li hu azzjonist maggoritarju u l-uniku direttur tal-kumpannija (ara fol. 183-184). Mill-provi hu evidenti li kienet decizjoni tieghu li ma tinzammx id-distanza legali u li jsir it-thaffir li sar. Hu evidenti li n-negozju tal-kumpannija RC Construction Limited kien bazat fuq l-esperjenza ta' Micallef, li hu stess xehed li kien ilu jahdem fl-industrija tal-bini minn eta' zghira. Il-qorti taghmel riferenza ghall-kaz Ingliz Rainham Chemical Works Ltd (in liq) v Belvedere Fish Guaon Co. Ltd (1921) li kien jitratta manifattura ta' splussiv li ghamel hsara filproprjeta' tal-girien wara spluzjoni. Zewg diretturi gew dikjarati li m'humiex responsabbli peress li ma

kienux personalment ordnaw l-att li kkaguna l-hsara. Lord Bukmaster osserva:

> "If a company is formed for the express purpose of doing a wrongful act or if, when formed, those in control expressly direct that a wrongful act be done, the individuals as well as the company are responsible for the consequences, but there is no evidence in the present case to establish liability under either of these heads." (enfazi tal-qorti). Ragunament li fil-fehma tal-qorti japplika wkoll fix-xena lokali meqjus li l-Artikolu 1031 jipprovdi: "Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu".

F'dan il-kuntest ukoll, f'kaz iehor Ingliz "Koninklijke Philips Electronics NV v Prico Digital Disc GmbH the defendant director was in charge of the day-to-day running of the defendant company. It was admitted that the company imported into the UK and kept and disposed of recordable CDs of a kind that the court previously had held infringed the claimant's patent. The director had been responsible for the decision to import the infringing CDs into the UK and for the cultivation of A as a customer for those products. The director aslo made a decision to indemnify A against liability for royalties when the claimant sued A for infringement. The court concluded that the director's close involvement with the day-to-day actions of the company, and his independent authority in respect of those actions, were sufficient to render him liable as a joint tortfeasor with the company" (Company Law, Brenda Hannigan, Tielet Edizzjoni, Oxford (2012) pagna 70).

Dan apparti li bhala direttur tal-kumpannija li kellu l-kontroll effettiv taghha, Micallef kellu duty of care li jizgura li ma ssirx hsara lill-girien.

Il-kuntrattur kellu d-dmir li jizgura li lattivita' li kienet qeghda ssir fis-sit ma tirrizultax fi hsara fil-proprjeta' tas-sidien.

Ir-responsabbilta' ta' dawn il-konvenuti tirrizulta mill-fatt li:-
i. Ma nzammitx id-distanza legali (Artikolu 439 tal-Kodici Civili).
ii. Sar thaffir iktar milli kellu.

Micallef xehed: "Id-decizjoni ta' kemm kelli ninzel kienet skond il-pjanta u nsibu l-blat" (fol. 578). Li kieku zamm mal-pjanti ma kienx ser ihaffer gholi ta' seba' filati min-naha fejn is-sit kien jikkonfina mad-dar ta' Vella.

76. Referibbilment għar-rimanenti talbiet, abbraċjat dan l-insenjament suċitat fil-ġurisprudenza, is-socjeta V&C Developments Limited flimkien mas-socjeta V&C Contractors Limited għandhom ikunu responsabbli b'mod solidali bejniethom, għar-riparazzjonijiet skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, fir-rapport tiegħu.

Għalhekk, ir-responsabbiltà għar-riparazzjonijiet ta' ħsarat u għall-ħlasijiet ta' dawn ir-riparazzjonijiet, ossija għar-ripristinar tax-xogħolijiet skont id-distanzi legali stipulati fl-artikolu 443, għall-ħsara fil-bir, u sabiex tigi ripristinata s-sitwazzjoni tal-water culvert, sabiex

jieqaf l-ingress ta’ ilma għand ir-rikorrenti u biex jissewwew il-ħsarat li saru minħabba l-konsegwenti ingress ta’ ilma fil-fond tar-rikorrenti, tibqa' r-responsabbiltà solidali ta’ V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited.

Deċide

Għaldaqstant għall-motivi premessi l-Qorti:

i. **Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari preżentata minn V&C Developments Limited dwar il-preskrizzjoni biennali;**
ii. **Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta’ V&C Contractors Limited biss u limitatament għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba u r-raba’ talba filwaqt li tiċħadha fil-kumplament billi V&C Contractors Limited tibqa’ l-leġittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet l-oħra kollha.**
iii. **Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minn V&C Developments Limited;**
iv. **Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minn V&C Contractors Limited;**

Filwaqt li:

v. **Tilqa’ talbiet numri wieħed, tnejn, tlieta, erbgħa, ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja tar-rikorrenti bil-mod kif ġej:**

   a. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li V&C Developments Limited bniet gallariji fil-fond 107, Triq San Anton Abbati kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, Mosta skont kif imsemmi iżjed il-fuq kif indikati fiz-Zoni A u C fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia mingħajr ma ġew osservati d-distanzi legali fis-sensi tal-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe` li bniet gallariji f’bogħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju skont kif indikati fiz-Zoni A u C fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia.**

   b. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li tul ix-xogħol ta' skavar, tqattiegħ ta' blat u kostruzzjoni fil-fond 107, Triq San**

Anton Abbati kantuniera ma' Triq ir-Rgħajja u Triq l-Isqof Tommaso Gargallo, l-Mosta l-intimati għamlu ħsarat fil-binja tar-rikorrenti inkluż fil-bir ġewwa l-fond tar-rikorrenti.

c. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimati naqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji adegwatament effikaċi u/jew skont is-sengħa u l-arti sabiex jiddirezzjonaw l-ilma tax-xita minn Triq ir-Rgħajja għal Triq San Anton Abbati u dan skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u minħabba f'hekk ir-rikorrenti sofrew ingress tal-ilma tax-xita fil-proprjeta tagħhom.

d. Tilqa' r-raba' talba, u tikkundanna lil-V&C Developments Limited sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex a tenur tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili tiġi ri-integrata d-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħitan diviżorji għall-galleriji mibnija fiz-Zoni A u C u dana kwantu għaz-Zona A skont il-miżuri indikati fil-konklużjonijiet tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia indikati, kif ukoll kwantu għaz-Zona C skont il-konklużjoni tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, billi titqieghed fis-seħħ id-distanza legali ta' 76cm mill-bini tal-ħajt diviżorju tas-soċjetà intimata V&C Developments Limited sa l-eqreb gallarija, u dan taħt id-direzzjoni tal-istess Perit Nicholas Mallia.

e. Tilqa' l-ħames talba, u tordna lil V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited sabiex a spejjeż tagħhom fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jeżegwixxu fil-bir tar-rikorrenti x-xogħolijiet indikati mill-Perit Tekniku Nicholas Mallia fir-relazzjoni tiegħu fil-konklużjoni 2.2 u dan skont id-direzzjoni mogħtija u bl-assistenza tal-istess Perit Nicholas Mallia.

f. Tilqa' s-sitt talba u tordna lil V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited sabiex a spejjeż tagħhom fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu x-xogħol ta' tiswijiet meħtieġa għall-ħsarat subiti fil-fond tar-rikorrenti konsegwenza għall-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Nicholas Mallia.

g. Tilqa' s-seba’ talba, u tordna lil V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited sabiex a spejjeż tagħhom fi żmien erba’ xhur mid-data ta’ din is-sentenza jagħmlu x-xogħlijiet indikati fil-konklużjonijiet 2.4 tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia u dan taħt id-direzzjoni tal-istess Perit Nicholas Mallia.

h. Tilqa' it-tmien talba, u f'każ li V& C Developments Limted kwantu għall-ewwel talba u r-raba’ talba; u V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet rikorrenti jonqsu milli jottemperaw ruħhom mal-ordni tal-Qorti fiż-żmien preskritt ta’ erba' xhur mid-data ta’ din is-sentenza tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż ta’ V&C Developments Limited kwantu għall-ewwel talba u r-raba’ talba; u V&C Developments Limited u V&C Contractors Limited fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet rikorrenti, u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Nicholas Mallia.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża jkunu 5/6 a karigu tas-soċjeta V&C Developments Limited u 1/6 a karigu tas-soċjeta V&C Contractors Limited, kompriżi l-ispejjeż tal-protest ġudizzjarju numru 364/18 u ittra uffiċjali numru 1633/17.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur