QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 892/2020FDP

Fl-ismijiet

Robert Zammit (K.I: 246088M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Zammit Investments Group Limited (C 76302)

Vs

Luke Matthaus Vella Cassia (K.I: 160591M) u Daniela Camilleri (K.I: 383196M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 5 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti Robert Zammit huwa l-proprjetarju tal-fond Casa Leone, Triq il-Ħofra, Żebbuġ liema fond huwa kien akkwista permezz tal-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2017 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

    2. *Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond mibni fuq plot numu 5, li tinsab delinjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tagħhom tas-6 ta' Awwissu 2018 fl-Atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B, u li għandha kejl superfiċjali ta' 175.12 m.k. u li kienet tifforma parti mill-għalqa magħrufa bħala giardina tal-Ħofra, fi Triq il-Ħofra, Żebbuġ.*

    3. *Illi ai termini tal-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' Awwisu 2018 l-art ta' l-intimati hija soġġetta għas-servitu ta' l-altius non tollendi liema servitu ġiet miftiehma bejn Zammit Investments Group Limited u l-intimati stess, fejn*

huma preklużi milli jibnu korp ta' bini li ikun ogħla minn basement, żewġ sulari u washroom.

4. *Illi minflok basement, żewġ sulari u washroom, l-intimati beħsiebhom jibnu semi-basement, żewġ sulari u washroom u għalhekk konsegwentament huma ser joltrepassaw il-limitu impost bis-servitu tal-altius non tollendi gravanti l-proprjeta' tagħhom.*

5. *Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni tal-15 ta' Settembru 2020 fl-ismijiet premessi, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C, l-intimati ġew inibiti milli jkomplu jagħmlu kull tip ta' żvillup u kostruzzjoni illi joltrepassa l-limitu impost fuq l-art tagħhom bis-servitu in kwistjoni.*

6. *Illi apparti minn hekk il-fond Casa Leone, proprjeta' ta' Robert Zammit sofriet diversi danni waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħolijiet fil-proprjeta' adjaċenti, liema danni jinkludu imma mhux limitati għall-ħsarat fil-pool, ħsarat fil-madum u konsenturi varji fil-proprjeta' tiegħu u dan kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Mark Arrigo li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok D u kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

7. *Illi minkejja lil-intimati ġew debitament interpellati sabiex jagħmlu xogħolijet riparatorji fil-proprjeta' ta' l-esponenti jew fin-nuqqas jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti, huma xorta waħda baqgħu inadempjenti.*

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna, taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi;

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-art plot 5, li tinsab delinjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' Awwissu 2018 fl-Atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri, u li għandha kejl superfiċjali ta' 175.12 m.k. u li kienet tifforma parti mill-għalqa magħrufa bħala giardina tal-Ħofra, fi Triq il-Ħofra, Żebbuġ hija soġġetta għas-servitu tal-altius non tollendi, u għalhekk hija soġġetta li fuqha jinbena basement, żewġ sulari u washroom.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi bix-xogħolijiet magħmula u li ser jagħmlu l-intimati fuq il-plot numru 5, Triq il-Ħofriet, Żebbuġ huma ser ikunu qegħdin jiksru s-servitu tal-altius non tollendi.*

3. *Tinibixxi u tippreskludi lill-intimati milli jagħmlu kull tip ta' kostruzzjoni u/jew xogħol ieħor li ma jaqax taħt il-limitu impost mis-servitu tal-altius non tollendi gravanti fuq il-plot numru 5, Triq il-Ħofriet Żebbuġ.*

4. *Tordna lill-intimati sabiex jagħmlu x-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex kull korp ta' bini eżistenti fuq l-art plot 5, Triq il-Ħofriet, Żebbuġ ikun fil-limiti imposti mis-servitu tal-altius non tollendi gravanti l-istess art jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit nominani u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.*

5. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jagħmel hu x-xogħolijiet ordnati minn din l-Onorabbli Qorti, jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi u a spejjeż tal-intimati.*

6. *Tiddikjara illi bix-xogħolijiet magħmula mill-intimati fil-plot tagħhom huma kkawżaw diversi ħsarat lill-proprjeta' ta' l-esponenti, ossija l-fond Casa Leone, Triq il-Ħofriet, Żebbuġ.*

7. *Tordna lill-intimati jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha riparatorji neċessarji sabiex jekk jeħtieġ taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.*

8. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jagħmel hu dawk ix-xogħolijiet ordnati minn din l-Onorabbli Qorti a spejjeż tal-intimati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2020, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi, u dan għas-segwenti raġunijiet:-

1. *Illi preliminarjament, u kif ser jiġi ppruvat, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tas-soċjeta' attriċi fir-rigward tat-talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat stante li inter alia hija ma hijiex is-sid tal-fond imsemmi fl-istess rikors, ossia Casa Leone, Triq il-Ħofra, Żebbuġ, Malta, u lanqas għandha proprjetajiet oħra fl-inħawi. Għalhekk l-eżitu ta' dawn il-proċeduri ma jista' bl-ebda mod iwassal għal kisba ta' vantaġġ jew utilita' għaliha;*

2. *Illi inoltre n-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur proprio fir-rigward tal-ewwel ħames talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat stante li l-kundizzjoni kuntrattwali li fuqha huma bbażati dawn it-talbiet saret għaf-favur tas-soċjeta' attriċi, u mhux tal-attur proprio;*

3. *Illi, fil-mertu, ma jeżistux ir-rekwiżiti tas-servitu altius non tollendi peress li inter alia fil-kundizzjoni ineżami ma jissemma' ebda fond dominanti;*

4. *Illi in ogni każ, u strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, għall-kuntrarju ta' dak li qiegħed jiġi allegat, l-esponenti qegħdin jiżviluppaw is-sit de quo f'basement, żewġ sulari sovraposti l-istess basement u washroom, u dan rigorożament skont il-permess ta' żvilupp u skont il-parametri stipulati fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom;*

5. *Illi inoltre u kif ser jiġi ppruvat, l-esponenti ma kkawżaw ebda danni lill-atturi kif qiegħed jiġi allegat fir-rikors ġuramentat;*

6. *Illi, in ogni każ, u strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi f'kull każ jeħtiġilhom jippruvaw in-ness ta' kawżalita' bejn l-għemil allegatament dannuż u d-danni allegatament sofferti, u di piu jridu wkoll iġibu prova tal-quantum ta' dawn l-allegati danni;*

7. *Illi, wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu wkoll jippruvaw li dan id-dannu ġie kkawżat unikament u esklussivament minħabba x-xogħolijiet li għamlu l-esponenti fil-proprjeta' tagħhom (Plot 5), u dan speċjalment peress li kemm l-attur kif ukoll is-sidien tal-plots adjaċenti ma' dak tal-esponenti wkoll għamlu xogħolijiet fil-proprjeta' rispettiva tagħhom;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permissibbli mil-liġi.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.

Provi

4. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fis-26 ta' Marzu 2021 kontenenti l-affidavit tal-**Perit Mark Arrigo** (fol 17-18).

5. Rat illi b'digriet datat 9 ta' Ġunju 2021 ġie allegat mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1156/2020, li ġie viżjonat minn dina l-Qorti fid-dettall.

6. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fid-29 ta' Settembru 2021 kontenenti l-affidavit tar-rikorrenti **Dr Robert Zammit** kif ukoll dokumentazzjoni miġjuba mis-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-Ippjanar (fol 55-67).

7. Rat illi fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti, salv il-ħtieġa għall-Perit Tekniku, iddikjara li m'għandux aktar provi.

8. Rat illi b'digriet datat 15 ta' Diċembru 2021 ġie allegat mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1975/2018, li ġie viżjonat minn dina l-Qorti fid-dettall.

9. Rat in-nota ppreżentata mill-intimati fil-15 ta' Diċembru 2021 kontenenti l-affidavit tal-konvenut **Luke Vella Cassia** u rat id-dokumentazzjoni annessa miegħu (fol 71-91).

10. Semgħet ix-xhieda mogħtija fil-15 ta' Marzu 2022 mill-**Perit Mark Arrigo** (fol 93-99).

11. Semgħet ix-xhieda mogħtija fis-26 ta' Mejju 2022 mir-rikorrenti **Dr Robert Zammit** (fol 101-110).

12. Semgħet ix-xhieda mogħtija fit-23 ta' Marzu 2023 mill-**Perit Mario Ellul** u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 116-139).

13. Semgħet ix-xhieda mogħtija fil-5 ta' Lulju 2023 mill-konvenut **Luke Matthaus Vella Cassia** (fol 143-147 et seq).

14. Semgħet ix-xhieda mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2023 mill-**Perit Mario Ellul** u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 149-159).

15. Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 2023, il-partijiet għarrfu l-Qorti illi m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu u l-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

16. Rat illi n-nota ta' sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti ġiet ippreżentata fil-15 ta' Frar 2024 (fol 161-173).

17. Rat illi n-nota ta' sottomissjonijiet tal-abbli difensur tal-intimati ġiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju 2024 (fol 175-194).

18. Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2024 il-kawża marrret għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti Dottor Robert Zammit kien, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 2 ta' Ottubru 2017, akkwista mingħand Dottor John Attard Montalto, id-dar bl-isem ta' 'Casa Leone', Ħofra Street, Żebbuġ, Malta, b'entratura oħra numru tnejn żbarra tlieta (2/3), Sqaq numru sitta (6), Siġġiewi Street, Żebbuġ, Malta, inkluż il-ġnien anness tal-kejl globali ta' ċirka elfejn tmien mija u erbgħa u sebgħin metri kwadri (2874m2) jew kejl verjuri aktar eżatti (fol 5-8).

20. Jirriżulta illi l-intimati kienu, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 6 ta' Awwissu 2018, akkwistaw mingħand Dottor John Attard Montalto, il-plot numru ħamsa (5) tal-kejl superfiċjali ta' mija u ħamsa u sebgħin punt wieħed tnejn metri kwadri (175.12m2), liema plot tifforma parti mill-għalqa imsejħa "Il-Ġardina tal-Ħofra" fi Triq il-Ħofra, Ħaż-Żebbuġ, Malta (fol 9-29).

21. Jirriżulta illi fl-istess kuntratt, ġiet inserita klawżola li tipprovdi illi:

    "Jibqa' miftiehem illi l-Proprjeta' qegħda tiġi mibjugħa għall-bini ta' ***basement, żewġ sulari sovrapposti l-istess basement u washroom***[1] *u li mhux permess li jinbena aktar minn basement, żewġ sulari sovrapposti l-istess basement u washroom sakemm mhux bil-permess taċ-Ċedent nomine u tal-awtorita' kompetenti. Illi għalhekk min-naħa tal-Akkwirenti u ċ-Ċedent nomine, din għandha tiġi kkunsidrata bħala servitu'. Il-konsiderazzjoni ta' dan is-servitu' hija inkluża fil-prezz"* (fol 22).

22. Jirriżulta illi skont l-istess rikorrenti, l-art tal-intimati hija soġġetta għas-servitu' ta' *altius non tollendi*, liema servitu' ġiet miftiehma bejn Zammit Investments Group Limited (qua ċ-ċedent nomine fuq l-att) u l-intimati (qua akkwirenti fuq l-att).

23. Jirriżulta illi skont l-istess rikorrenti, l-intimati beħsiebhom jibnu semi-basement, żewġ sulari u washroom u għalhekk huma ser joltrepassaw il-limitu impost mis-servitu' ta' *altius non tollendi.*

[1] Sottolinjar tal-Qorti

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti kienu, permezz ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1156/2020 maħruġ fil-konfront tal-intimati, inibew l-istess intimati milli jkomplu jagħmlu kull tip ta' żvilupp u kostruzzjoni illi joltrepassa l-limitu impost fuq l-art tagħhom bis-servitu' hawn fuq imsemmija.

25. Jirriżulta illi, r-rikorrenti Robert Zammit jsostni wkoll illi huwa sofra diversi danni fil-fond tiegħu u ċioe', "Casa Leone", waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħolijiet fil-proprjeta' adjaċenti fosthom ħsarat fil-pool, ħsarat fil-madum u konsenturi varji.

26. Jirriżulta illi minkejja li l-intimati ġew interpellati sabiex jagħmlu xogħolijiet riparatorji fil-proprjeta' tar-rikorrenti Robert Zammit jew jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti, huma baqgħu inadempjenti.

Ikkunsidrat

L-eċċezzjonijiet tal-intimati dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tas-soċjeta' attriċi u tal-attur proprio

27. Illi l-intimati eċċeppew illi s-soċjeta' attriċi m'għandhiex interess ġuridiku stante illi hija ma hijiex is-sid tal-fond 'Casa Leone', Triq il-Ħofra, Żebbuġ, Malta u lanqas għandha proprjeta' oħra fl-inħawi, b'hekk l-eżitu ta' dawn il-proċeduri ma jista' bl-ebda mod iwassal għal kisba ta' vantaġġ jew utilita' għaliha.

28. In oltre, l-intimati eċċeppew ukoll in-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Robert Zammit proprio fir-rigward tal-ewwel ħames talbiet stante li l-kundizzjoni kuntrattwali li fuqha qed jiġi bbażati dawn it-talbiet saret għaf-favur is-soċjeta' rikorrenti u mhux tal-attur proprio.

29. Il-Qorti sejra tagħmel referenza għall-atti ppreżentati fil-kawża, senjatament il-konvenji u l-kuntratti ta' bejgħ.

30. Jirriżulta illi, permezz ta' konvenju datat **28 ta' Ġunju 2017**, eżebit a fol 78 , is-soċjeta' rikorrenti kienet daħlet f'konvenju ma' Dottor John Attard Montalto li permezz tiegħu hija obbligat ruħha li ser tixtri u takkwista mingħandu:

> *"d-dar bl-isem 'Casa Leone', Ħofra Street, Żebbuġ, Malta, b'entratura oħra numru 2/3 Sqaq numru 6, Siġġiewi Street, Żebbuġ inkluż il-ġnien anness tal-kejl globali ta' 3874 metru kwadru[2]".*

31. Jirrizulta illi fil-klawżola numru ħamsa (5) tal-istess konvenju, ġie speċifikat illi l-kumpratur, ossia, s-soċjeta' rikorrenti

> *"jista' jittrasferixxi l-jeddijiet tiegħu naxxenti minn dan il-konvenju in parti jew in toto".*

32. Illi fis-**6 ta' Settembru 2017**, saret promessa ta' ċessjoni bejn l-intimati u s-soċjeta' rikorrenti, fejn l-istess soċjeta' attriċi wegħdet u obbligat ruħha illi ċċedi u titrasferixxi għaf-favur tal-intimati d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha illi hija għandha fil-konvenju, u ċioe' dak surreferit, fir-rigward biss tal-plot numru ħamsa (5).

[2] Sottolinjar tal-Qorti.

33. In oltre, f'tali promess ta' ċessjoni, ġiet inserita klawżola illi l-proprjeta' qiegħda tiġi mibjugħa għall-bini ta' żewġ sulari u washroom u li mhux permess illi jinbena aktar jekk mhux bil-permess taċ-ċedent, ossia s-soċjeta' rikorrenti u tal-awtorita' kompetenti u li din għandha tiġi kkunsidrata bħala servitu' (fol 76-77 et seq).

34. Illi kif diġa' ngħad aktar 'il fuq, ir-rikorrenti Robert Zammit permezz ta' kuntratt datat **2 ta' Ottubru 2017** xtara d-dar bl-isem Casa Leone', Ħofra Street, Żebbuġ, Malta, b'entratura oħra numru tnejn żbarra tlieta (2/3), Sqaq numru sitta (6), Siġġiewi Street, Żebbuġ, Malta, inkluż il-ġnien anness tal-kejl globali ta' ċirka elfejn tmien mija u erbgħa u sebgħin metri kwadri (2874m2)[3] jew kejl verjuri aktar eżatti.

35. Jirriżulta illi r-rikorrenti Robert Zammit akkwista dan il-fond f'ismu personali, u dana in segwito għal ċessjoni illi saret mis-soċjeta' attriċi għaf-favur l-istess rikorrenti Robert Zammit (fol 5).

36. Jirriżulta illi fis-**6 ta' Awwissu 2018**, l-intimati akkwistaw mingħand Dottor John Attard Montalto l-plot numru ħamsa (5). Illi fl-istess kuntratt, is-soċjeta' attriċi ċediet għaf-favur tal-intimati d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha illi kellha fil-konvenju tat-28 ta' Ġunju 2017 u dan in kwantu il-plot numru ħamsa (5) biss.

37. Jirrizulta illi fl-istess kuntratt saret il-klawżola dwar ir-restrizzjoni tal-bini:

> *"Jibqa' miftiehem illi l-Proprjeta' qegħda tiġi mibjugħa għall-bini ta'* ***basement, żewġ sulari sovrapposti l-istess basement u washroom***[4] *u li mhux permess li jinbena aktar minn basement, żewġ sulari sovrapposti l-istess basement u washroom sakemm mhux bil-permess taċ-Ċedent nomine u tal-awtorita' kompetenti. Illi għalhekk min-naħa tal-Akkwirenti u ċ-Ċedent nomine, din għandha tiġi kkunsidrata bħala servitu'. Il-konsiderazzjoni ta' dan is-servitu' hija inkluża fil-prezz"* (fol 22).

38. Illi l-Qorti tqis illi meta ġie ffirmat il-kuntratt finali li permezz tiegħu l-intimati akkwistaw il-plot in kwistjoni, l-istess intimati kienu qablu mal-klawżola li tirristrinġihom li jibnu basement, żewġ sulari u washroom u konsegwentament qablu wkoll illi sabiex jibnu aktar minn dak miftiehem iridu l-permess tas-soċjeta' rikorrenti. Barra minn hekk qablu wkoll illi: "*min-naħa tal-Akkwirenti u ċ-Ċedent nomine, din għandha tiġi kkunsidrata bħala servitu'".*

39. Il-Qorti ghalhekk tirrileva illi mhux korrett meta l-intimati jgħidu illi s-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku ġjaladarba din il-klawżola tikkonċerna l-istess soċjeta' attriċi.

40. Illi b'referenza għal dak sostnut mill-intimati illi lanqas l-attur Robert Zammit m'għandu interess ġuridiku fil-kawża odjerna, b'referenza partikolari għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel ħames talbiet magħmula, il-Qorti tosserva illi, mill-provi prodotti tul il-kawża, jidher ċar illi Dottor Robert Zammit huwa l-proprjetarju tal-fond 'Casa Leone', fi Triq il-Ħofra, Żebbuġ, Malta, liema proprjeta' tmiss ukoll ma' dik tal-intimati.

[3] Sottolinjar tal-Qorti
[4] Sottolinjar tal-Qorti

41. Jirriżulta illi huwa ċar u manifest illi r-restrizzjoni tal-bini saret sabiex tiġi salvagwardjata l-privatezza tal-istess rikorrenti Robert Zammit. Di fatti, kif jistqarr ir-rikorrenti stess fl-affidavit tiegħu:

> *"Illi jiena kont imponejt din is-servitu' għaliex il-fond in kwistjoni għandu aperturi li jagħtu għal fuq il-ġnien tad-dar tiegħi u għalhekk jiena ridt li ma jgħollux ħafna ħalli jiena ikolli aktar privatezza"* (fol 56).

42. Jirriżulta illi, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed isostnu illi l-intimati flok basement, żewġ sulari u washroom bnew semi-basement, żewġ sulari u washroom, u dan bi ksur tal-klawżola hawn fuq imsemmja u li dan jaffettwa l-proprjeta' tar-rikorrenti Zammit.

43. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi r-rikorrenti Robert Zammit għandu wkoll interess ġuridiku.

44. B'hekk il-Qorti tirrileva illi fl-ottika ta' dak spjegat hawn fuq, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati qegħdin jiġu miċħuda.

Meritu tal-każ

45. Il-Qorti tosserva illi l-pern tal-azzjoni odjerna hija msejsa fuq l-ilment tar-rikorrenti illi l-intimati kisru s-servitu' imposta fuqhom tal-*altius non tollendi*, kif ukoll illi kkawżaw ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti Robert Zammit.

<u>Altius non tollendi</u>

46. Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva illi meta l-intimati akkwistaw il-plot numru ħamsa (5) permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 6 ta' Awwissu 2018 huma qablu mal-klawżola li tirristrinġihom kif jibnu l-istess plot.

47. Illi għaldaqstant il-Qorti sejra tistħarreġ jekk il-mod kif bnew l-intimati imurx kontra dak li ntrabtu bih fil-kuntratt fuq imsemmi kif ukoll sejra tevalwa jekk dak allegat mir-rikorrenti għandux mis-sewwa u sabiex tagħmel dan sejra tanalizza jekk mill-provi prodotti huwiex minnu li l-intimati bnew semi-basement flok basement.

48. Illi kif diġa' ġie rilevat il-plot numru ħamsa (5) ġie mibjugħ għall-bini ta' basement, żewġ sulari u washroom.

49. Illi r-rikorrenti Robert Zammit fl-affidavit tiegħu jsostni illi:

> *"Illi f'Awwissu 2020 il-livell tal-bini kien diġa' wasal sal-livell li kellha tkun il-washroom u għaldaqstant kull bini in oltre kien se jkun bi ksur tas-servitu' li ġie kreat fil-kuntratt oriġinali ta' xiri. Illi dan għaliex minflok il-konvenuti bnew basement huma bnew semi-basement u konsegwentament il-bini ġie aktar ogħli minn dak premess"* (fol 56).

50. Illi l-intimat Luke Matthaus Vella Cassia, mill-banda l-oħra, jafferma illi:

> *"Fl-4 ta' Novembru 2017 aħna konna mbagħad daħħalna l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp tramite l-perit tagħna, il-Perit Mario Ellul, u dan*

il-permess fil-fatt ġie approvat. Id-data tad-deċiżjoni kienet il-15 ta' Ġunju 2018;

Naturalment il-pjanti sottomessi u approvati kienu kollha skont dak li konna ftehmna ma' Zammit Investments Group Limited, u dan seta' jiġi vverifikat faċilment mill-istess kumpanija u ninsab ċert li hekk sar;

Illi wara ftit xhur, u ċioe' fis-6 ta' Awwissu 2018, aħna għamilna l-kuntratt finali fejn xtrajna plot 5. Fuq dan il-kuntratt konna dehrna jiena u Daniela bħala x-xerrejja, u Dr John Attard Montalto li kien il-Venditur, u li fuq il-kuntratt kien irrappreżentat minn Dr Robert Zammit. Dr Robert Zammit deher ukoll għan-nom ta' Zammit Investments Group Limited, li kienet il-kumpanija Ċedenti";

(fol 72)

51. L-intimat fl-istess affidavit jafferma illi dak li kien ġie maqbul fil-kuntratt ta' bejgħ, ossia, li l-bini jkun ta' basement, żewġ sulari u washroom, kien eżattament in linea mal-iżvilupp li kien ġie applikat u approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar. In oltre huwa jsostni wkoll illi:

"Iżjed importanti minn hekk, tul il-proċess kollu tal-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp, u l-kostruzzjoni eventwali, aħna konna konxji mill-kundizzjoni li kellna fil-kuntratt u min-naħa tagħna dejjem irrispettajnieha, kif anki jikkonferma l-Perit Ellul fir-rapport tiegħu. Fil-fatt id-dar tagħna llum il-ġurnata tikkonsisti b'basement, żewġ sulari, u washroom - eżattament kif hemm indikat fil-kuntratt" (fol 73).

52. L-istess intimat jispjega wkoll illi:

"It-triq fejn xtrajna l-plot għandha forma ta' benniena, kif jissuġerixxi isimha stess (Triq il-Ħofra). Jekk wieħed iħares lejn ir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Mario Ellul li ġie ppreżentat fil-Mandat ta' Inibizzjoni 1156/2020TM, jidher ċar li d-djar fit-triq tagħna għandhom ċertu uniformita' fil-għoli tagħhom, u d-dar li bnejna aħna tirrispekja wkoll din l-uniformita'" (fol 73).

53. Referenza ser issir għax-xhieda mogħtija mill-Perit Mario Ellul, Perit tal-intimati, quddiem din il-Qorti fit-23 ta' Marzu 2023:

"Ix-Xhud :
All right ... l-ewwel rapport emm ... huwa rigward għax hemm il-kwistjoni emm ... tal-għoli sewwa ... għax wieħed qed jgħid li hemm ... taħt il-propjeta' hemm basement sewwa u fil-kuntratt hemm miktub li jridu ġiex sulari ... ġiex sulari 'l fuq mit-triq sewwa ... u emm ... hemm il-kwistjoni fejn qed jgħidu isma' imma inti għandek il-basement mhux mibni skont kif hemm fil-kuntratt ta' bejgħ ta' din l-art.

Il-Qorti :
All right.

Ix-Xhud :
Dan il-basement … dan huwa basement għax fis-sitwazzjoni qed jgħid isma' dan huwa semi basement … dana minn naħa tiegħi huwa basement. Kien hemm il-permessi … dana dejjem kien hemm iġifieri fil-proċess tal-Awtorita' tal-Ippjanar dejjem kien hemm dana l-basement.

Dr Ruth Ellul:
Iġifieri fil-permessi qiegħed indikat bħala basement hux hekk?

Ix-Xhud :
Iva fil-permessi huwa indikat bħala basement.

Il-Qorti :
Ħa narah ftit jimporta … sorry … ħa nimxi miegħu għalhekk qed ngħidlek …

Ix-Xhud :
Huwa indikat bħala basement sewwa … u dan qiegħed taħt il-propjeta' kollha.

Il-Qorti :
Jiena qiegħed nara in fatti dottore … għal kull buon fini qed nara l-kuntratt. Għax naħseb dak huwa l-punt li trid tara inti għax qed nara l-kuntratt u fil-kuntratt qiegħed jgħid li kienet qed tiġi mibjugħa għal bini ta' basement, żewġ sulari fuq il-basement u washroom … u mhux permess li jinbena aktar minn basement, żewġ sulari u washroom. Iġifieri inti hawn hekk qiegħed tgħidli li dak li hemm miftiehem hemm hekk attwalment sar.

Ix-Xhud :
Attwalment sar.

Il-Qorti :
U għandek document biex turini dan jekk jogħġbok?

Ix-Xhud :
Ifhimni jiena għandi dokument biex nuri x'kien jikkonsisti … anke fażijiet ta' kostruzzjoni sewwa … bir-ritratti ta' kif ġie komplut eċċetra …

Dr Ruth Ellul :
Iġifieri llum il-ġurnata l-bini huwa mibni kollu kemm hu?

Ix-Xhud :
Il-bini huwa mibni.

……….

Dr Ruth Ellul :
Mela jekk tikkumpara l-bini tal-intimati tal-klijenti tiegħek ma' dak adjaċenti, kif jikkumpara bħala għoli?

Ix-Xhud :
L-għoli huwa ... qiegħed kważi livell mal-propjetajiet l-oħra kollha. Iġifieri l-istess għoli qegħdin ... din kienet imposta wkoll minn naħa tal-Awtorita' tal-Ippjanar illi l-faċċati jkunu press' o poco l-istess għoli ħalli jkun hemm ... bħala street scape tidher waħda sħiħa.

.....

Il-Qorti :
Mela nkun korrett ngħid ... jew għal inqas qed nifhem illi l-livell tal-art tal-plot li huwa fl-aħmar ... li qed nifhem li hija l-binja tas-Sur Vella Cassia ...

Ix-Xhud :
Iva ... iva ... iva ...

Il-Qorti :
Meta kumparat ma' ta' ħdejh ... ta' ħdejh tan-naħa tal-left ngħidlu jien huwa qisu ġiex filati aktar 'il fuq?

Ix-Xhud :
Ehe hemm ġiex ... emm ... żewġ filati għax it-triq, Triq il-Ħofra jisimha ... tinżel 'l isfel ... hawn hekk il-plot ta' ma' ġenbna huwa l-aktar baxx.

.....

Il-Qorti :
Ok ... u allura nkun korrett ngħid li l-propjeta' on the left hand side li hija plot 4 hija aktar baxxa minn plot 5 ...

Ix-Xhud :
Minn plot 5 ehe ...

.....

Ix-Xhud :
It-triq qiegħda ħofra iġifieri tinżel minn naħa ta' fuq, tiġi ġo ħofra u mbagħad terġa' titla' ... u aħna qegħdin kif taqbad it-telgħa.

.....

Dr Ruth Ellul :
Iġfieri l-plot 6 biex niftehmu li tiġi n-naħa l-oħra ta' plot 5, l-għoli tagħha kif jikkumpara mbagħad?

Ix-Xhud :
Huma ndaqs".

(fol 116 et seq- 118 et seq)

54. Referenza ser issir ukoll għar-rapport ippreżentat mill-Perit Mario Ellul a fol 121 fejn huwa jikkonferma illi l-iżvilupp illi l-intimati għamlu kien ta' dar fuq plot numru ħamsa (5) li jikkonsisti f' basement, żewġ sulari u washroom. Huwa jikkonferma wkoll illi ma jeżisti l-ebda semi-basement jew basement ieħor, illi l-għoli tal-bini ma jaqbiżx l-għoli impost mill-Awtorita' tal-Ippjanar *f'Urban Conservation Area* u l-*policies* tal-pjan lokali għan-Nofsinhar ta' Malta u li l-bini tad-dar tal-intimati u l-basement huwa identiku għal binjiet oħra li nbnew biswit id-dar tal-istess intimati.

55. Illi fix-xhieda tiegħu, in kontro eżami, l-intimat Luke Matthaus Vella Cassia jgħid kif ġej:

"Dr Daniel Buttigieg :
Issa ... il ... mela ħa nibdew mill-ewwel mistoqsija. Inti naqblu li f'dak il-kuntratt kont ftehmt illi inti ħa tibni basement, first, second u washroom hux hekk ?

Ix-Xhud :
Basement, żewġ sulari u washroom sovrapposti ...

Dr Daniel Buttigieg :
Mela inti ... ħa nibdew b' dan il-basement ... dan il-basement jekk jogħġbok inti naqblu li applikajt biex tibni semi basement mhux basement?

Ix-Xhud :
Jekk tara l-applikazzjoni tiegħi ... l-applikazzjoni qiegħda li ħa nibni basement, żewġ sulari u washroom.

Dr Daniel Buttigieg :
Dan il-basement ... meta applikajt oriġinarjament kif applikat l-istess kif ħareġ il-permess ?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Daniel Buttigieg :
Dan il-basement jekk jogħġbok li inti applikajt ... ara inti l-ewwel nett bħala xogħolijiet fiex wasalt jekk jogħgbok?

Ix-Xhud :
Bħala struttura lesta imma finishes ħa ngħidu hekk ...

....

Ix-Xhud :
Li nista' ... li nista' ngħid huwa li tant hu li kelli ninżel iktar minn kemm suppost ħabba fiha ... li l-bastiment jerġa' qiegħed iktar ... iktar l-isfel minn kemm kien oriġinarjament.

Il-Qorti :
Jiġifieri kellek tinżel iktar 'l isfel minħabba fil-livell tal-blat li sibt?

Ix-Xhud :
Eżatt għax il-ħamrija ... peress li neħħejt il-ħamrija kont diġa qiegħed livell imbagħad neħħejt it-turbazz ... filata u ġejt kważi filata anqas.

Il-Qorti :
Ok. Jiġifieri teknikament ma ħaffirtx biex tibni ... ħaffirt biss biex tagħmel bir?

Ix-Xhud :
Iva.

Il-Qorti :
Biss ... jiġifieri inti ma ħaffirtx biex tinżel 'l isfel?

Ix-Xhud :
Yes ... fil-fatt ... fil-fatt jekk nara l-invoices li kelli ... ħafna minnhom ... hawn ... soft ... soft material"

(fol 143 et seq u 145 et seq)

56. Illi l-Perit Mario Ellul fix-xhieda tiegħu mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2023 jispjega dwar id-differenza bejn basement u semi-basement:

"Dr Daniel Buttigieg :
Issa u fuq in-naħa ... u allura fuq in-naħa tal-ġnien ta' wara ... mela hemm hekk ovvjament hemm iktar filati għoli qed nimmaġina hux hekk?

Ix-Xhud :
Le huwa l-istess livell tal-ġnien.

Dr Daniel Buttigieg :
Huwa l-istess livell tal-ġnien. Issa il ... mela inti tgħidilna li dak huwa basement. X'inhi d-differenza bejn basement u semi basement ?

Ix-Xhud :
Semi basement ikun kollu jibqa' ħiereġ u jidher fit-triq ...

Dr Daniel Buttigieg :
Jibqa' ħiereġ u jidher fit-triq.

Il-Qorti
Iġifieri jidher fit-triq li qiegħed iktar 'l-isfel?

Ix-Xhud :
Le s-semi basement għandu parti minnu sewwa li għandek it-triq ...

Il-Qorti :
Huwa iktar 'l-isfel ...

Ix-Xhud :
Iktar 'l isfel. Huwa semi għax parti taħt il-livell tat-triq u parti fuq il-livell ta' triq.

Il-Qorti :
Imma dan huwa semi basement kif inhu jew le?

Ix-Xhud :
Dak huwa basement għax dak hemm ir-rampa nieżla għalih.

Dr Daniel Buttigieg :
U ... u għalxiex mela ... inti qed tgħidilna illi dak huwa basement. Il ... bħala l-ground floor mela ... meta jkollok basement u semi basement l-għoli tal-ground floor naqblu li jkun differenti? Wieħed ... wieħed ikun elevated bħal ma qiegħed hawn hekk u meta jkun ma' l-art ...

Il-Qorti :
Mela ha nistaqsik mistoqsija differenti ...mela jekk huwa basement il-livell tas-saqaf ... mela dottori ... dottori isimghuni ... mela jekk huwa basement il-livell tas-saqaf tal-ground floor ikun livell mat-triq jew huwa iktar 'il fuq biex ikun basement ? Ma nafx jekk qed tifhimnix jiġifieri ...

Ix-Xhud :
Il-livell ...

Il-Qorti :
Jekk għandek binja u għandek il-ground floor li qiegħed livell mat-triq ... jekk għandek taħtu huwa basement.

Ix-Xhud :
Huwa basement.

Il-Qorti :
Issa f'dan il-każ jidher li l-livell tal-ground floor tal-binja mhijiex livell mat-triq hija ftit iktar 'il fuq ... għall-inqas hekk jidher hawn hekk. Dika xorta titqies bħala basement jew jitqies bħala semi basement ?

Ix-Xhud :
Li għandek huwa li s-site kif ... kif għidna jiġifieri mhix art ċatta jiġifieri għandek il-parti ta' wara hija għolja ... il-parti ta' quddiem hija baxxa fhimt? Iġifieri għalhekk ...

Il-Qorti :
Jiġifieri biex nifhem jien ... il-livell ta' ... tas-saqaf tal-ground floor huwa livell mal-blat ta' wara?

Ix-Xhud :
Ta' wara.

......

Dr Daniel Buttigieg :
Eżattament issa il ... once dan ovvjament jidher li qiegħed iktar elevat ... il-ground floor jidher li qiegħed iktar elevat minn barra u l-basement ... u d-daħla tal-basement tidher minn barra minn mat-triq sewwa ... allura skont id-deskrizzjoni li tajt dak huwa bastiment mhux semi basement la jidher mit-triq?

Ix-Xhud :
Għalija huwa basement. Jiġifieri hawn hekk irridu naraw li qegħdin f' urban conservation area sewwa ... l-aċċess u garaxxijiet mhux suppost ... ma jħalluniex nagħmlu għoli kbar ... allura inti trid ... ma tistax tirtira lura. Trid timxi mal-building line. Allura r-rampa ħa ... ir-rampa inti ħa ... kieku ħa taħbat mas-saqaf ... jiġifieri r-rampa hija itwal u tibqa' nieżla għal ġol basement u l-basement hija iktar fil-fond.

Dr Daniel Buttigieg :
Mela la inti trid tagħmel ... la inti kellek ... inkella taħbat mas-saqaf kellek ġustament ... inti ridt tgħolli 'il fuq il-livell tal-ground floor biex ovvjament il-ground floor mhux qiegħed fuq ground imma qiegħed aktar 'il fuq ... aktar elevat.

Ix-Xhud :
Qiegħed aktar 'il fuq.

Dr Daniel Buttigieg :
U once illi l-ground floor huwa iktar elevat huwa aktar elevat ukoll issa ... it-tieni sular ... l-ewwel sular u l-washroom ukoll ? Kollox ... kollox jitla' 'l fuq awtomatikament hux hekk ?

Ix-Xhud :
Minn mat-triq.

Dr Daniel Buttigieg :
Minn mat-triq kollox jitla' 'l fuq

....

Dr Ruth Ellul :
Mela għidtilna li għandek xi pjanti tal-permess miegħek perit?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Ruth Ellul :
Tista' teżebhom għal kull bon fini?

Ix-Xhud :
Yes. Ehe.

Dr Ruth Ellul :
Issa fil-permess ġejt mistoqsi rigward jekk hux basement jew semi-basement. Tgħidilna forsi l-applikazzjoni kif saret u l-permess kif ħareġ?

Ix-Xhud :
Le l-permess kif ħareġ huwa emm … kif muri hawn hekk jiġifieri kif preżentat.

Dr Ruth Ellul :
Sewwa jiġifieri ħareġ għall-basement hux hekk.

Ix-Xhud :
Għal basement.

(fol 150,151, 153 et seq)

57. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/00118/18 u l-pjanti ta' żvilupp eżebiti a fol 58-67, liema permess u pjanti jinsabu wkoll eżebiti a fol 121-131 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1156/2020 kif ukoll għad-dokumentazzjoni eżebita mill-Perit Mario Ellul rigward il-*minor amendment* illi sar għall-permess PA/00118/18 a fol 155-159.

58. Illi mill-atti u mill-provi kollha prodotti, l-Qorti tqis illi meta l-intimati bnew u żviluppaw il-plot numru ħamsa (5) huma bnew skont dak miftiehem fil-kuntratt ta' akkwist.

59. Il-Qorti, tirrileva li jirriżulta, kemm mix-xhieda tal-istess intimat Luke Matthaus Vella Cassia u kif ukoll mix-xhieda tal-istess Perit Mario Ellul, illi l-intimati bnew basement u mhux semi-basement.

60. Relevanti huwa wkoll il-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema permess inħareġ fit-18 ta' Ġunju 2018, ossia qabel mal-intimati effettivament xtraw il-plot in kwistjoni, fejn jidher ċar illi l-proposta ta' bini, kif approvata, hija dik ta': *"Construction of a 3 bedroom house with basement garage"* u l-pjanti annessi għandhom dejjem referenza għal basement.

61. Il-Qorti tosserva wkoll illi, kif sostnut u spjegat kemm mill-intimat Vella Cassia kif ukoll mill-Perit Mario Ellul, it-triq hija f'forma ta' benniena u li l-plot tal-istess intimati tinsab fil-parti fejn it-triq terġa' togħla, liema fatt tinsab ikkorraborata kemm mir-ritratti eżebiti (senjatament dawk a fol 122-124) in atti kif ukoll mill-pjanti li ġew sottomessi lill-Awtorita' tal-Ippjanar u li ġew ippreżentati fil-kawża. Illi mill-istess ritratti jidher ċar illi l-binja tal-plot numru erbgħa (4) adjaċenti ma' dik tal-intimati tinsab aktar baxxa minn dik tal-intimati, iżda dik tal-plot numru sitta (6) hija indaqs ma' dik tal-intimati. Barra minn hekk, mill-istess ritratti jidher ukoll li hemm ċertu uniformita' fil-bini tad-djar illi jinsabu mibnija flok il-plots fi Triq il-Ħofra.

62. Il-Qorti tirrileva illi allavolja fil-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin jalludu illi l-intimati bnew semi-basement u mhux basement, u b'hekk l-intimati kissru s-servitu' tal-*altius non tollendi* mifthema fil-kuntratt ta' bejgħ, huma naqsu milli jipprovaw illi dak li nbena huwa semi-basement. Illi huwa paċifiku fil-liġi proċedurali tagħna illi min jallega jrid jipprova, u li għalhekk huwa l-kompitu tal-atturi illi jippruvaw għas-sodisfazzjon tal-

Qorti illi dak mibni mill-intimati huwa semi-basement. Xi ħaġa li ċertament ir-rikorrenti ma għamlux fil-kawża in deżamina.

63. Il-Qorti tosserva wkoll illi meta bejn il-partijiet ġiet mifthema l-klawżola, li r-rikorrenti jirreferu għaliha bħala *altius non tollendi,* l-ftehim ta' bejniethom kien wieħed ċar u ma jagħtix lok għall-interpretazzjoni. L-intimati kienu intrabtu illi flok il-plot numru ħamsa (5) huma jibnu <u>basement, żewġ sulari u washroom</u>. Il-ftehim ta' bejniethom <u>**ma kienx**</u> kemm il-filata trid tkun għolja l-proprjeta' li ser jibnu iżda kien limitat li jindika li jibnu kif diġa' msemmi : basement, żewġ sulari u washroom. Illi mill-provi prodotti jidher illi huwa proprju dan illi għamlu l-intimati. B'hekk ma jistax jitqies illi kien hemm ksur da parti tal-intimati.

<u>Danni</u>

64. Permezz tal-azzjoni in deżamina, r-rikorrenti jsostnu wkoll illi l-istess rikorrenti Robert Zammit sofra danni fil-proprjeta' tiegħu waqt illi kienu qegħdin isiru xogħolijiet fil-proprjeta' adjaċenti u qegħdin permezz ta' din il-kawża jitolbu illi l-intimati għandhom jagħmlu tajjeb għal dawn il-ħsarat.

65. In sostenn għal dak minnhom allegat, ir-rikorrenti jippreżentaw rapport tal-Perit Mark Arrigo datat 22 ta' Mejju 2019 (fol 32). Illi fir-rapport tiegħu l-istess Perit jgħid illi:

> *"Various plots abutting this garden have been undergoing excavation works and this report was focused on damage that was reported in this area adjacent to the said plots".*

66. Illi huwa jgħaddi sabiex isemmi l-ħsarat riskontrati u ċioe':

> *"Long crack along flooring in guest house bedroom extending into living area, crack and bulging paintwork above lintel in bedroom* u *reported loss of water from pool into the site under excavation works".*

67. Huwa jikkonkludi illi:

> *"The damage listed above may be attributed to the heavy vibrations from the use of a large pneumatic hammer to excavate the site".*

68. Illi l-istess Perit jikkonferma dan kollu fl-affidavit tiegħu eżebit a fol 48 tal-proċess.

69. Fuq din l-allegazzjoni ta' ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti Robert Zammit, l-intimat Vella Cassia fl-affidavit tiegħu jgħid illi:

> *"Nixtieq nenfasizza wkoll li l-mandat 1975/18 sar ukoll kontra s-sidien tal-plots adjaċenti, u mhux kontrina biss. Dan juri li, skont Dr Robert Zammit stess, f'dan il-perjodu kien qiegħed isir tħaffir u skavar fi plots oħra li wkoll jiġu fuq wara tal-proprjeta' tiegħu. Barra minn hekk, fit-2 ta' Lulju 2020 aħna konna rċivejna ittra mingħand l-avukat ta' Dr Robert fejn kien allega li aħna konna kkawżajnilu xi ħsarat bix-xogħolijiet li wettaqna. Biss pero', din l-ittra ma kinitx indirizzata lilna biss, iżda anki lis-sidien ta' plots 3 u 4.*

Ma nistgħux nifhmu għalhekk għalfejn, f'dan l-istadju, Robert Zammit għażel li jipproċedi biss kontra tagħna, meta fil-verita' aħna bilkemm għamilna xogħolijiet ta' skavar".

(fol 74)

70. Fl-istess affidavit jispjega illi huma użaw *trencher* sabiex jaqtgħu madwar il-bir sabiex jevitaw li jagħmlu ħsara fil-proprjetajiet adjaċenti. Illi l-intimat Vella Cassia jispjega wkoll illi:

    "Għall-kuntrarju ta' plots oħrajn, fil-plot tagħna sar verament ftit skavar (madwar filata) u l-ftit soft rock li neħħejna tista' tgħid tneħħa kollu bil-bucket, u ma użajniex l-hydraulic breaker ħlief possibilment għall-bir wara li l-ġnub kollha nqatgħu bis-sega" (fol 75).

71. L-istess Vella Cassia jgħid illi f'plots oħrajn tra cui plots numru wieħed, tnejn u tlieta (1, 2 u 3) intuża l-*hydraulic breaker* għax-xogħolijiet ta' skavar u li l-plots numru tnejn u tlieta (2 u 3) intuża l-musmar.

72. Referenza ser issir għax-xhieda tal-Perit Mark Arrigo mogħtija fil-15 ta' Marzu 2022. Fix-xhieda tiegħu huwa jgħid illi:

    "Dr Ruth Ellul :
    Fir-rapport tiegħek tgħidilna li għamilt aċċess għas-sit klijent tiegħek u ssemmi li hemm various plots abutting this garden. L-ewwel nett spjegalna ftit il-konfigurazzjoni tal-post. Iġifieri plots liema huma, kemm hemm, fejn qegħdin?

    Ix-Xhud :
    Mela emm ... mal-ġnien tiegħu saru mingħalija six (6) plots, m'inhix cert li saru mal-ġnien tiegħu u mbagħad ikunu facing mat-triq ... Triq il-Ħofra ... Sqaq il-Ħofra li jkollhom frontage fuq it-triq bażikament.

    Dr Ruth Ellul :
    U b'relazzjoni għal ... għal propjeta' tas-Sur Zammit, tal-klijent tiegħek, fejn qegħdin sitwati dawn il-plots?

    Ix-Xhud :
    Iġifieri dawn jiġu ... il-ħajt ta' wara tagħhom, tal-bitħa jiġi jmiss mal-propjeta' ta' Dr Zammit, mal-pool area propjament.

    Dr Ruth Ellul :
    Sewwa issa mela ... issemmi li sar xi xogħol ta' skavar f'dawn il-plots. F'liema minn dawn il-plots sar xogħol ta' skavar sa fejn taf inti u f'liema żminijiet?

    Ix-Xhud :
    Naħseb li sar xi tip ta' skavar f'ħafna mill-plots ... emm ... minhix ċert eżatti ż-żmien, kienet ftit qabel ir-rapport iġifieri qed nassumi 2020 ... 2021 emm ... period ...

Dr Ruth Ellul :
Mela r-rapport tiegħek huwa datat 28 ta' Mejju 2019 biex forsi nfakkrek ftit …

Ix-Xhud :
Eh mela sorry … before mela … iġifieri …

.....

Dr Ruth Ellul :
Sewwa igifieri inti kont il-perit tax-xogħol li sar …

Ix-Xhud :
Ta' plot 1.

Dr Ruth Ellul :
Tal-proġett li sar fi plot 1. U x'tip ta' xogħolijiet saru fi plot 1?

Ix-Xhud :
Hemm hekk l-aktar li kien hemm emm … tneħħija ta' materjal … kien hemm xi … xi excavation ukoll, tlajna bit-trinka mal-ħajt … bit-trencher mal-ħajt tan-neighbours emm … that's it u mbagħad il-bini ovvjament.

Dr Ruth Ellul :
Sewwa. Issa fi plot 1 x'tip ta' apparat intuża għal excavation?

Ix-Xhud :
Hemm hekk intuża t-trencher biex jinqatgħu emm … bis-sega minn ma' third parties u l-gerriema żgur u xi musmar żgħir andikun, jekk niftakar sew.

Dr Ruth Ellul :
Sewwa iġifieri l-large pneumatic hammer li għamilt referenza għalih fir-rapport tiegħek, intuża?

Ix-Xhud :
Il-large pneumatic hammer tat-tip intuża …

Dr Ruth Ellul :
Sewwa. Fl-opinjoni professjonali tiegħek, dawn it-tip ta' ħsarat li inti kkonstatajt fil-propjeta' ta' Dr Zammit huma konsistenti ma' … ma' l-użu tal-apparat li sar … li ntuża per eżempju fi plot 1?

Ix-Xhud :
Jista' jagħti l-każ imma aktar komuni meta jintużaw makkinarju kbir, iġifieri msiemer kbar ta' ċertu kobor li jaħdmu bit-tunnellaġġ … ma nafx over medium … iġifieri over xi three tonnes (3T) tal … tal … tar-ras tal-mumsar imbagħad eventwalment huwa aktar komuni li jistgħu jsir dawn il … dawn …

Dr Ruth Ellul :

Sewwa

Ix-Xhud :
Dawn it-tip ta' ħsara.

Dr Ruth Ellul :
U sa fejn taf inti ... dejjem jekk taf, f'liema plots jintuża dan il-large pneumatic hammer?

Ix-Xhud :
Sa fejn naf jiena, mit-2 jew 3 'l hemm intuża l-musmar il-kbir għax konna rajnieh ukoll.

Dr Ruth Ellul :
Sewwa però dan qed tgħidu iġifieri skont x'rajt inti meta kont qed taħdem fi plot 1?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Ruth Ellul :
U tinsab f'posizzjoni li tikkonfermalna eżattament f'liema plot hu, bejn wieħed u ieħor ... f'liema perjodu qed tirreferi?

Ix-Xhud :
Eżattament le. Emm ... inkun qed nitkellem mill-memorja imma ma nafx intużawx fil-plots l-oħra kollha jew inkella tnejn (2) jew tlieta (3) ... iġifieri ma nkunx nista' ...

(fol 93 et seq-94 et seq)

73. L-istess Perit Arrigo fix-xhieda tiegħu jispjega illi:

"Dr Ruth Ellul :
Mela kemm il-darba mort fil-fond rigward l-allegazzjoni ta' ħsarat fil-pool? Kemm il-darba mort?

Ix-Xhud :
Rigward din naħseb darba meta għamilt ir-rapport.

Dr Ruth Ellul :
Iġifieri inti qgħadt fuq dak li qallek il-klijent hux hekk? Rigward il-livell tal-ilma fil-pool?

Ix-Xhud :
Prattikament ... sa kemm ma semmejtx xi ħaġa fir-rapport li rajtu ... imma nkun qgħadt fuqu ... fuq l-informazzjoni.

Dr Ruth Ellul :

Mela fir-rapport tgħidilna damage listed above may be attributed due to the heavy vibrations from the use of a large pneumatic hammer ...

Il-Qorti :
Minn liema rapport qed taqra dottoressa?

Dr Ruth Ellul :
Mir-rapport tiegħu. Qed naqra mill-aħħar paragrafu.

Il-Qorti :
Yes ... yes ... ok ...

Dr Ruth Ellul :
From the use of a large pneumatic hammer to excavate the site.

Il-Qorti :
Fol 32.

Dr Ruth Ellul :
Issa meta tgħid the site, għal liema plot qed tirreferi speċifikament?

Ix-Xhud :
Issa li I refreshed my memory tal configuration tal-plots ... I mean jiena kont ngħid is-sites ... aktar is-sites li huma ħdejn il-pool iġifieri kont ngħid probably 2, 3, 4, 5, 6 onwards ... onwards ... sas-6 imsomma emm ... għax dawk li huma viċin u kien hemm xi excavation li mill-memorja qed nara li naħseb li sar bil-pneumatic hammer. Emm ... allura b'hekk qisni irreferejt għal dik il-konklużjoni li rreferejt fir-rapport.

Dr Ruth Ellul :
Issa speċifikament rigward plot 5, jekk nissuġġerilek li l-użu tal-pneumatic hammer kien kważi negliġibbli, inti f'posizzjoni tikkummenta dwar dan?

Ix-Xhud :
Emm ... I mean mill-memorja qed naħseb ... ma nkunx nista' ngħid iva jew le.

Dr Ruth Ellul :
Jista' jkun li l-ħsara li kkonstatajt inti ġiet ikkawżata minn ħaddieħor u mhux minħabba x-xogħolijiet li qed tagħmel referenza għalihom?

Ix-Xhud :
Kif saru u fiż-żminijiet li saru, inti ovvjament bħala perit trid tara l-iktar emm ... raġuni li tagħmel sens u l-aktar ovvja ... ovvjament issa l-aktar raġuni ovvja huwa minħabba l-excavation la l-ilma dejjem kien hemm u mbagħad kien hemm dan il-leak, igifieri inti tasal għal dik il-konklużjoni bażikament. Raġunijiet oħra għalfejn jaqsam il-pool u jitlef l-ilma it's ... it's unlikely propjament. U la sar l-excavation dak huwa l-main reason."

(fol 97-98)

74. Referenza ser issir għax-xhieda ta' Robert Zammit. Meta mistoqsi għala kien intavola l-mandat numru 1975/2018 kontra wkoll l-proprjetarju tal-plots numru tlieta u erbgħa (3 u 4), ir-rikorrenti rrisponda illi:

"Dr Ruth Ellul :
Jiena l-mistoqsija tiegħi ... għalfejn apparti kontra l-klijenti tiegħi ... kontra l-intimati għamiltu kontra wkoll l-owners ta' plot 3 u plot 4?

Ix-Xhud :
Għax jekk qed jiskavaw kontra kulħadd trid tagħmlu.

Dr Ruth Ellul :
Iġifieri dak iż-żmien kienu qed jiskavaw?

Il-Qorti :
Dak iż-żmien kulħadd kien qiegħed jiskava.

Ix-Xhud :
Qed nissoponi ... qed nimmaġina jiena ... qed nimmaġina li kienu qed jiskavaw"

(fol 106)

75. L-istess rikorrenti Zammit fix-xhieda tiegħu jgħid ukoll:

"Dr Ruth Ellul :
Però naqblu li dan il-pneumatic hammer ma ntużax fil-plot tal-intimati, fi plot 5?

Ix-Xhud :
Ma nistax ngħid. Ma nafx. Ma kontx nosserva x-xogħolijiet tagħhom.

Dr Ruth Ellul :
Ma kontx preżenti. Iġifieri jekk nissuġġerilek li fi plot 5 saret tindif ta' ħamrija pjuttost milli ...

Ix-Xhud :
Ma jistax ikun għax jekk għandu ... jekk għandu ġiebja żgur tqatta' l-blat. Għax inti fil blat tqattagħha żgur. Naħseb għandek żball hemm hekk ... jekk wieħed ħa jagħmel ġiebja, u li għandu żgur ġiebja ... waħda jew tnejn għandu emm ... bil fors inti ħa tqattagħha. Il-blat ma jinkisirx waħdu.

Dr Ruth Ellul :
Però apparti ... apparti din id-deduzzjoni li qed tagħmel inti, viżwalment kont rajthom x'apparat kienu qegħdin jużaw dak iż-żmien.

Ix-Xhud :
Rajthom u naħseb għandi ritratti wkoll konnessi miegħu għax jiena dejjem niġbed ir-ritratti ...

Dr Ruth Ellul :
Mela issa ħa nagħmillek referenza wkoll għal Dok LC 3 eżebit mal-affidavit tal-intimat li hija ittra legali mibgħuta f'Lulju tal-2020 fejn inti qed tinterpella lill-intimati ...

Il-Qorti :
Li hija din l-ittra hawn hekk.

Dr Ruth Ellul :
Hekk hu.

Il-Qorti :
LC 3 a fol 82 tal-proċess. Din hija ittra li kienu bagħtu l-avukati tiegħek ... Dr Daniel Buttigieg emm ... fit-2 ta' Lulju 2020.

Ix-Xhud :
Hekk hu. U mibgħuta lil kulħadd qed naraha hemm hekk jiena.

Il-Qorti :
Lil kulħadd ... Cassia, Bartolo, Calleja ...

Ix-Xhud :
Hekk hu iva. Hekk hu.

Dr Ruth Ellul :
Mela f'din l-ittra inti qed tgħid li saritlek ħsara fil-propjetà tiegħek u qed tinterpella lil dawn in nies kollha biex iħallsu l-ħsarat.

Ix-Xhud :
Correct.

Dr Ruth Ellul :
Il-mistoqsija tiegħi għal darb' oħra ... għalfejn apparti l-intimati qed tinkludi lis-sidien ta' plots 3 u 4?

Ix-Xhud :
Għaliex dak iż-żmien konna għadna ... sorry ... dak iż-żmien konna għadna ma gibniex il-periti ... meta mbaghad ġibna l-perit u qalilna probabbilment ... probabbilta kbira kienet li l-ħsara li saret fil pool hija minħabba xogħolijiet li saru mmedjatament ħdejn il-pool ...

Dr Ruth Ellul :
Sorry?

Ix-Xhud :
Il-ħsara li saret fil pool probabbilment emm ... saret ovvjament dik il-ħsara minħabba x-xogħol li saru fil-plot li tiġi mmedjatament ħdejn il-pool, għalhekk imbagħad installa konna x'jismu ... u mbagħad we narrowed it down għal min naħsbu li huwa ... ha ngħidu hekk fit-tort.

Dr Ruth Ellul :
Iġifieri int qed tgħidilna li din il-kawża infetħet biss kontra l-intimati u mhux kontra s-sidien l-oħra għax qallek hekk il-perit?

Ix-Xhud :
Mhux hekk. Mela … mela … mela …

……..

Dr Ruth Ellul :
Mela inti bħala ħsarat fil-propjetà tiegħek, apparti ħsarat fil-pool qed tirriklama ħsarat oħra hux hekk … il-pool house …

Ix-Xhud :
Apparti l-pool hemm ħsarat fil-pool house.

Dr Ruth Ellul :
Issa l-pool house bħala konfigurazzjoni naqblu li qiegħda eqreb ħafna ta' plots 1 u 2 milli plot 5?

Ix-Xhud :
Naħseb plot 2 u 3 qed nissoponi … qiegħda iva imma naqbel miegħek li l-pool qiegħed fejn plot 5 u l-pool house qiegħda fejn plot 2 u 3.

Dr Ruth Ellul :
Naqblu li f'dawk il-plots kien hemm xogħol ta' skavar?

Ix-Xhud :
Mela … mela … mela … hekk hu.

………

Dr Ruth Ellul :
Kien hemm xi raġuni għalfejn is- sidien tal-plots l-oħra … mela qed tgħidilna pool house qiegħda eqreb plots oħra … kien hemm xi raġuni għalfejn ma ġewx inklużi f'din il-kawża jekk inti qed tgħid li sarlek ħsarat?

Ix-Xhud :
Mhux in partikolari … le ma naħsibx li hemm raġuni partikolari imma to be fair, l-oħrajn jekk ha ninterpellawhom biex jiġu jħallsu sehemhom, ha jiġu jħallsuh sehemhom tal-pool house … so those …

Dr Ruth Ellul :
Ħallsu sehemhom għidtilna?

Ix-Xhud :
Le ma ħallsux sehemhom però wara li saret il-kawża ngħidilhom isma' nqatgħet hekk il-kawża … mhux tort tiegħu mela tort tagħkom u mmexxu minn hemm hekk.

Dr Ruth Ellul :
Mela bħala ħsarat, apparti l-pool u l-pool house, qed tgħid li għandek xi konsenturi hux hekk.

Ix-Xhud :
Fil-pool house.

Dr Ruth Ellul :
Fil-pool house.

Ix-Xhud :
Eżatt. Iva.

Dr Ruth Ellul :
Illum il-ġurnata x'inhu ... x'inhu l-istat tal-pool u tal-pool house? Tranġati dawn il-ħsarat?

Ix-Xhud :
Il-pool irranġajtu bil-fors għax mhux se nagħmel kemm indum fil-Qorti bla pool emm ... so il-pool irranġajtu jiena ... qlajtlu l-madum kollu minn postu emm ... ovvjament naddafnieh bil x'jismu ... naddafnilu whatever they call it, ksejniha, ksejna kollox u żbajnieh iġifieri".

(fol 107 et seq, fol 108 et seq u fol 109)

76. Fix-xhieda tal-Perit Mario Ellul jispjega illi x-xogħol ta' tqattiegħ fil-plot numru ħamsa (5) proprjeta' tal-intimati kien wieħed minimu:

"Dr Ruth Ellul :
Tista' tgħidilna x-xogħolijiet kienu qegħdin isiru fil-plot adjaċenti?

Ix-Xhud :
Fil-plots adjaċenti hemm hekk kien hemm ħafna iktar blat sewwa ... fi plots emm ... 3, 2 u 1 kien hemm ħafna aktar blat emm ... u eżatt fi plot 2, wara plot 2 kien hemm bir sewwa ... u din eżatt fejn tiġi l-guesthouse u hemm hekk kien hemm ... meta qatgħu bis-sega waqa' parti minn dan il-bir u ċċaqlaq il-blat. Iġifieri hemm hekk kien hemm ... iċċaqlaq il-blat iġifieri l-ħsarat li qed jallega illi saru fil-guest house huwa iktar kif tgħid ... il-kawża tagħhom huwa iktar ix-xogħolijiet li saru fi plot 2 rather milli plot 5 li qiegħda ħafna ħafna iktar il-bogħod u x-xogħol ta' tqattiegħ kien minimum".

(fol 120)

77. Il-Qorti tosserva illi l-istess Perit Ellul jippreżenta risposta għar-rapport tal-Perit Mark Arrigo, eżebita a fol 128-139 fejn fiha jispjega għalfejn il-ħsarat fil-pixxina u fil-guest house ma jistgħux jiġu attribwiti lill-intimati.

78. Ikkunsidrat il-provi kollha mressqa w ix-xhieda mogħtija, b'referenza għat-talbiet tar-rikorrenti relatati mal-ħsarat illi allegatament saru fil-proprjeta' tar-rikorrenti Robert

Zammit mill-intimati, l-Qorti tqis illi r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw illi din il-ħsara ġiet ikkawżata mill-intimati.

79. Illi kif jidher mill-provi prodotti, r-rikorrenti bl-ebda mod ma pprovaw illi l-ħsarat huma attribwibbli lill-intimati. Illi kif ġie provat, il-*pool house/guest house* tinsab il-bogħod mill-plot numru ħamsa (5), fil-plot numru ħamsa (5) ma tantx sar xogħol ta' tqattiegħ u skont kif ikkonkluda l-istess Perit Ellul fir-risposta għar-rapport tal-Perit Arrigo: *"il-vibrazzjonijiet mill-użu tal-hydraulic hammer għat-tqattiegħ tal-madwar kważi nofs metru ta' blat artab huma minimi u ma humiex il-kawża tal-ħsarat fil-pool"* (fol 130). In oltre, ġie stabbilit ukoll illi l-proprjetarji tal-plots adjaċenti wkoll kienu qegħdin jagħmlu xogħolijiet ta' skavar.

80. Il-Qorti tinnota li anke l-Perit Mark Arrigo, illi kien mar fuq il-post u għamel ir-rapport li ġie eżebit in atti, ma spjegax jew ikkonkluda kif il-ħsarat ġew ikkawżati mix-xogħolijiet fil-plot numru ħamsa (5). Magħdud ma' dan, il-Qorti tosserva illi l-ittra legali rigward l-allegati ħsarat, li ġiet eżebita a fol 82 kienet indirizzata, mhux biss lejn l-intimati, iżda anke lejn il-proprjetarji tal-plots adjaċenti.

81. Il-Qorti tħoss illi min-naħa tar-rikorrenti sar eżerċizzju ta' ppuntar ta' swaba mingħajr ebda provi konkreti li juru biċ-ċar illi l-intimati kienu kkawżaw tali ħsarat. Infatti din jgħidha r-rikorrenti Robert Zammit stess fix-xhieda tiegħu:

> *"Dr Ruth Ellul :*
> *Kien hemm xi raġuni għalfejn is sidien tal-plots l-oħra ... mela qed tgħidilna pool house qiegħda eqreb plots oħra ... kien hemm xi raġuni għalfejn ma ġewx inklużi f'din il-kawża jekk inti qed tgħid li sarlek ħsarat?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Mhux in partikolari ... le ma naħsibx li hemm raġuni partikolari imma to be fair, l-oħrajn jekk ha ninterpellawhom biex jiġu jħallsu sehemhom, ħa jiġu jħallsuh sehemhom tal-pool house ... so those ...*
>
> *Dr Ruth Ellul :*
> *Ħallsu sehemhom għidtilna?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Le ma ħallsux sehemhom pero wara li saret il-kawża ngħidilhom isma' nqatgħet hekk il-kawża ... mhux tort tiegħu mela tort tagħkom u mmexxu minn hemm hekk".*
>
> (fol 109)

82. Il-Qorti tinnota wkoll illi meta l-istess rikorrenti ġie mistoqsi minnha kemm qed jippretendi bħala danni huwa stess jirrispondi kif ġej:

> *"Il-Qorti :*
> *Intom kemm qed tippretendu bħala danni?*
>
> *Ix-Xhud :*

Jiena naħseb … naħseb, if I may be blunt, aktar … l-akbar issue mhix għad-danni biss imma l-ikbar issue li għandna fil- każ tagħna hija tal-altius non tollendi.

Il-Qorti :
Tal-għoli. Għax il-Qorti ma għandha ebda provi fuq danni għalhekk qed ngħidlek".

(fol 109 et seq)

83. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma ppruvaw l-ebda ness bejn ix-xogħolijiet imwettqa mill-intimati u l-ħsarat imġarrba mir-rikorrenti Robert Zammit.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-ewwel, tieni u tielet eċċezzjoni tal-intimati filwaqt illi:

Tilqa' r-raba', ħames, sitt u seba' eċċezzjonijiet tal-intimati, u għalhekk:

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-propjeta ta' l-intimati mibnija fuq Plot Nru 5 hija soġġetta għas-servitu tal-altius non tollendi, u għalhekk hija soġġetta li fuqha jinbena basement, żewġ sulari u washroom filwaqt illi;

Tiċħad it-tieni, tielet, raba', ħames, sitt, seba' u tmien talba tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a karigu tar-rikorrenti in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur