QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Ottubru, 2024

Numru 4

Rikors numru 962/2014/1 LM

Aronne *sive* Ronald Laferla u martu Vivienne Laferla għal kull interess li jista' jkollha

v.

Matthew Mifsud

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli mressqa wieħed mill-konvenut Matthew Mifsud u l-ieħor mill-atturi Aronne *sive* Ronald u Vivienne miżżewġin Laferla, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha laqgħet it-tieni talba tal-atturi u ddikjarat li bil-bini li għamel il-konvenut fil-livell tal-bejt tal-atturi, dan

invada l-arja tal-atturi u għalhekk ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien sitt ġimgħat mid-data tas-sentenza, iwaqqa' l-istruttura li permezz tagħha huwa rikeb fuq is-saqaf tal-proprjetà tal-atturi, u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u kwantu għal żewġ terzi mill-konvenut.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-3 ta' Novembru, 2014, l-atturi fissru li huma s-sidien tal-fond numru 1, *Area* 13, fil-*Housing Estate* tal-Gvern, fi Triq Hans Stumme, Ta' Ġiorni, San Ġiljan, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond ta' maġenbhom, li jġib in-numru 2.

3. L-atturi jsostnu li permezz ta' applikazzjoni ta' żvilupp li ġġib in-numru PA1231/09 tal-20 ta' Marzu, 2009, il-konvenut applika għal permess "*To demolish existing building and reconstruct a terraced house*", liema permess ġie approvat wara xi emendi żgħar li saru fil-11 ta' Mejju, 2010.

4. Jingħad mill-atturi li tali permess inħareġ abbażi ta' informazzjoni u/jew dikjarazzjonijiet frawdolenti min-naħa tal-konvenut lill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), kif jirriżulta b'mod ċar fl-*Audit Report* 2011/07, imħejji mill-Awditur Joseph Falzon.

5. Jilmentaw li minkejja dan kollu, l-MEPA għoġobha tirregolarizza dan in-nuqqas hekk serju b'sempliċi emenda minuri. Barra minn hekk, isostnu li l-konvenut ċaħħad, ostakola jew naqqas serjament it-tgawdija tad-dawl u l-arja tagħhom, billi direttament faċċata ta' tieqa li tinsab fil-livell terran tal-fond tagħhom, bena taraġ li jagħti għal parapett jew entratura tal-fond tiegħu.

6. L-atturi jisħqu li tali kostruzzjoni ma tħarisx id-distanzi regolamentari. Minbarra dan, jgħidu wkoll li fil-waqt tal-kostruzzjoni tal-bini, il-konvenut invada l-arja tagħhom billi, mingħajr ebda kunsens tagħhom, qabad u bena fuq is-saqaf tal-kamra tal-ħasil proprjetà tagħhom travu tal-konkrit u ħajt ieħor fuqu, li jifforma parti mill-fond tal-konvenut.

7. Iżidu li tali kostruzzjoni invażiva qiegħda wkoll tikkawża ħsarat strutturali fir-rigward tal-proprjetà tagħhom li ġiet mgħobbija b'piż żejjed u li qed jippreġudika l-istabbiltà u l-integrità tal-istess proprjetà tagħhom b'dana illi b'konsegwenza tal-istess piż, qed ifeġġu konsenturi fis-saqaf tal-kamra tal-ħasil.

8. Jingħad ukoll mill-atturi li l-konvenut ma żammx mad-distanzi legali u invada l-partijiet komuni tal-*Housing Estate*, meta ħaffer fl-art sabiex jibni *basement* u dana bi preġudizzju serju għad-drittijiet tagħhom.

9. Isostnu li dan kollu jinsab ikkonfermat u spjegat f'aktar dettall fir-rapporti tal-Perit AIC Edwin Mintoff u tal-Perit AIC John Schembri esibiti mar-rikors maħluf.

10. Għalhekk, dan kollu wassal lill-atturi sabiex fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat ċaħad, ostakola jew naqqas it-tgawdija tad-dawl u l-arja tal-esponenti bil-kostruzzjoni ta' taraġ jew parapett fil-livell terran proprjetà tal-esponenti;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat invada l-arja tal-esponenti bil-kostruzzjoni ta' ħajt jew bini ieħor fuq il-washroom tal-istess esponenti u li tali kostruzzjoni kkawża u/jew qed jikkawża danni u periklu strutturali fil-proprjetà tal-istess esponenti;*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat ma żammx mad-distanzi regolamentari, kif ukoll invada l-partijiet komuni tal-Housing Estate meta skava basement fil-fond tiegħu;*
>
> *4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi tali xogħlijiet magħmulin mill-intimat ikkawżaw danni lill-esponenti konsistenti sija fit-telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u sija fit-tnaqqis tal-valur tal-istess proprjetà tagħhom;*
>
> *5. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiddemolixxi, ineħħi u / jew isewwi kull struttura illegali u ħsara illi huwa għamel bi preġudizzju għall-esponenti u sabiex jirripristina l-fond tiegħu skont dak permissibbli bil-liġi, okkorrendo taħt in-nomina ta' periti nominandi, u fin-nuqqas li jagħmel dan fit-terminu lilu mogħti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali opportuni a spejjeż tal-intimat, okkorrendo taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi;*
>
> *6. Mingħajr preġudizzju għall-ħames (5) talba u sussidjarjament għaliha f'każ illi tali demolizzjoni mhijiex possibbli, tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti għat-telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u għat-tnaqqis tal-valur tal-proprjetà tagħhom u tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati lill-esponenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimat, inkluż l-ispejjeż tal-Protest Ġudizzjarju Nru. 541/2012 tal-14 ta' Diċembru, 2012 hawn anness, li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»*

11. Il-konvenuti wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fit-28 ta' Novembru, 2014, u eċċepew:

«1. Illi fl-ewwel lok jiġi rilevat li r-rikorrenti naqas milli jikkonforma ruħu mad-dettami tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 stante nuqqas ta' numerazzjoni tal-paragrafi li bihom fisser l-oġġett tal-kawża fir-rikors ġuramentat;

2. Illi l-esponenti naqas ukoll li jindika fuq liema artikoli tal-liġi huwa qiegħed jibbaża l-lanjanza u l-oġġett tal-kawża tiegħu;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, l-intimat ma ta l-ebda miżinformazzjoni u/jew dikjarazzjonijiet frawdolenti lill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u din l-allegazzjoni hija biss malafamanti fil-konfront tal-esponenti. Fil-fatt huwa bena skont il-permessi relattivi. Ir-rakkomandazzjoni li hemm fl-Audit Report lanqas biss ġiet investigata taħt l-artikolu 77 u l-pjanti ġew aċċettati b'emendi minuri. Ġie ċertifikat ukoll li ma kien hemm ebda irregolarità fil-proċess u l-proċeduri korretti ġew segwiti mill-intimat. Ir-rikorrenti qatt ma għamlu stħarriġ ġudizzjarju fuq allegata frodi;

4. Illi mingħajr preġudizzju ukoll, ma huwa veru xejn li huwa ċaħħad, ostakola jew naqqas serjament it-tgawdija tad-dawl u l-arja tar-rikorrenti meta huwa bena t-taraġ li jagħti aċċess għall-fond tiegħu u din l-allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi ma hu veru xejn li dan it-taraġ ma hux konformi mad-distanzi regolamentari liema distanzi r-rikorrenti naqas ukoll li jikkwota;

6. Illi l-bini nbena fuq ħwejjeġ tal-intimat u fid-distanza legali skont il-Kodiċi Ċivili. Illi ġie stabbilit li ħafna mill-ilmenti tar-rikorrenti huma dovuti għal 'unusual layout of the site', 'the unusual configuration of the plots' u 'difference in level between the properties' għal liema l-intimat bl-ebda mod ma huwa responsabbli. Kif ġa ngħad ir-rikorrenti mhux qed jattakkaw dawk il-pjanti tal-MEPA;

7. Illi fir-rigward it-tielet talba tar-rikorrenti, in-nullità tat-talba toħroġ min-nuqqas tal-interess ġuridiku tiegħu stante li l-Housing Estate ma tappartjenix lilu apparti l-fatt li meta nbena l-basement ma kien hemm l-ebda danni jew preġudizzju;

8. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jippruvaw x'tip ta' danni sofrew verament realment;

9. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri meta jiġi kjarit a bażi ta' xiex ir-rikorrenti qed jitolbu d-danni.»

12. L-Ewwel Qorti qatgħet it-talbiet attriċi permezz tas-sentenza tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2020, fis-sens illi:

«1. Tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut;

2. Tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba' talba tal-atturi;

3. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi, u tiddikjara li bil-kostruzzjoni li għamel il-konvenut fil-livell tal-washroom tal-atturi, dan invada l-arja tal-atturi. F'dan ir-rigward, il-Qorti qiegħda tordna lill-konvenut sabiex fi żmien sitt (6) ġimgħat mid-data ta' din is-sentenza, jiddemolixxi l-istruttura li permezz tagħha huwa invada s-saqaf tal-proprjetà tal-atturi, u dan taħt l-awtorità tal-Perit Valerio Schembri, li l-Qorti qiegħda tappunta għal dan l-iskop, u fin-nuqqas li jagħmel dan fit-terminu lilu mogħti, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali opportuni a spejjeż tal-intimat, taħt id-direzzjoni tal-istess Perit Valerio Schembri;

4. Tiċħad il-bqija tat-talbiet tal-atturi peress li ma jirriżultawx danni jew diminuzzjonijiet fil-valuri tal-proprjetà tagħhom kif kienu qegħdin jippretendu fir-rikors promotur.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u kwantu għal żewġ terzi mill-konvenut.»

13. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

«Konsiderazzjonijiet legali

L-azzjoni odjerna tressqet mill-atturi wara li sar xogħol ta' twaqqigħ u bini mill-ġdid tal-fond tal-konvenut, liema fond huwa adjaċenti għall-proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li ż-żewġ fondi oriġinarjament kienu nxtraw mingħand l-Awtorità tad-Djar, u dawn jaqgħu f'żona ta' cluster scheme għal dan it-territorju f'Ta' Ġiorni, fil-limiti ta' San Ġiljan. L-atturi istitwew dawn il-proċeduri għaliex ħassewhom ippreġudikati fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom b'riferiment għall-mod kif il-konvenut bena d-dar tiegħu mill-ġdid. Fost il-lanjanzi mressqa minnhom, l-atturi jgħidu li huma sfaw imxekkla fit-tgawdija tas-servitù ta' dawl u arja li huma kienu jgawdu minn tieqa li tagħti għal fuq il-kamra tal-pranzu tagħhom, u li tinsab fil-livell terran tal-proprjetà tagħhom. L-atturi jgħidu li din is-servitù ad lumen sfat imxekkla bil-mod kif il-konvenut bena l-parapett u t-taraġ li jagħtu aċċess għall-proprjetà tiegħu. L-atturi jgħidu wkoll li l-konvenut invada l-proprjetà tagħhom fil-wisgħa ta' tliet pulzieri għal tul ta' tliet metri mis-saqaf tat-turretta tagħhom, meta dan installa travu fis-saqaf tal-proprjetà tiegħu, u li apparti li tellef lill-atturi mit-tgawdija ta' dawn it-tliet pulzieri, il-konvenut

ikkawża ħsara fis-saqaf tal-atturi minħabba fil-piż ġdid li dawn is-soqfa għandhom fuqhom. L-atturi jilmentaw ukoll li meta l-konvenut skava u ħaffer il-basement, li ma kienx jeżisti fil-proprjetà oriġinarjament mibnija fuq is-sit, dan ma żammx id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76ċm) bejn iż-żewġ fondi. L-atturi jgħidu li huma sofrew danni minħabba fix-xogħlijiet li għamel il-konvenut, u dawn id-danni jikkonsistu kemm fi ħsarat li huma ġarrbu fil-proprjetà tagħhom kif ukoll f'telf fil-valur tal-proprjetà tagħhom. Il-pretensjoni ewlenija tal-atturi hija li din il-Qorti għandha tordna lill-konvenut jirrimedja kull struttura illegali u kwalunkwe ħsara kkawżata minnu fuq il-fond tagħhom, u f'każ li dan ma jkunx aktar possibbli, il-konvenut jiġi ordnat jikkumpensahom għat-telfien u/jew għat-tnaqqis tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom.

Waħda mil-lanjanzi ewlenin tal-atturi hija li l-konvenut kiseb il-permessi għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu b'mod frawdolenti jew qarrieqi għaliex dan naqas milli jagħmel rappreżentazzjonijiet kompluti lill-Awtorità tal-Ippjanar. L-atturi allegaw li l-konvenut ippreżenta ritratti li juru l-inħawi fejn kellu jsir l-iżvilupp propost minnu li ma kinux ir-ritratti tas-sit attwali, kif ukoll li l-konvenut naqas milli jindika tieqa fil-livell t'isfel tal-proprjetà tagħhom, u li minnha huma jieħdu d-dawl u l-arja. L-atturi qalu li wara li huma għamlu rapport lill-Awditur tal-Awtorità tal-Ippjanar u dan ikkonkluda li kien hemm nuqqasijiet fl-applikazzjoni sottomessa mill-konvenut, il-konvenut kien għamel minor amendment għall-applikazzjoni oriġinali tiegħu, u l-applikazzjoni tiegħu ġiet approvata għall-iżvilupp. Il-konvenut, li fix-xhieda tiegħu qal li huwa bniedem li għandu s-sengħa ta' bennej u li kien huwa stess li għamel ħafna mix-xogħol ta' kostruzzjoni tad-dar tiegħu, qal li huwa kien mexa mal-permessi tal-iżvilupp kif approvati, filwaqt li ċaħad li dawn il-permessi nħarġu minħabba xi qerq jew frodi da parti tiegħu. Il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala espert tekniku ġudizzjarju, li ntalab iħejji relazzjoni u jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar it-talbiet tal-atturi. Wara l-Perit Cassar qeda l-inkarigu tiegħu, ippreżenta r-rapport bil-konklużjonijiet tiegħu u wieġeb anki għad-domandi li sarulu in eskussjoni, l-atturi talbu li ssir il-ħatra ta' periti addizzjonali u l-Qorti ħatret tliet perit addizzjonali, il-Perit Robert Musumeci, il-Perit Joe Ellul Vincenti, u l-Perit Karl Cutajar sabiex jagħmlu l-konstatazzjonijiet tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li minkejja li għandha f'idejha r-rapporti dettaljati tal-esperti tekniċi ġudizzjarji, xorta waħda fliet bir-reqqa l-provi dokumentarji u dak li ntqal mix-xhieda sabiex tkun tista' tgħaddi għall-konklużjonijiet tagħha dwar it-talbiet tal-atturi. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li kkonkludiet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Philip Grima vs. Carmelo u Victor aħwa Mamo***[1]*, fejn il-Qorti qalet illi:*

> *«... hu veru wkoll li l-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha (**art. 689 Kap. 12**). Dan però ma tistax tagħmlu b'mod kapriċċuż jew leġġer.»*

[1] *29.05.1988.*

Mill-provi jirriżulta li minkejja li l-atturi jitilqu mill-premessa li l-konvenut kiseb il-permessi għall-iżvilupp tiegħu b'mod qarrieqi, jekk mhux ukoll b'mod frawdolenti, ma jirriżulta li kien hemm xejn fl-aġir tal-konvenut jew tal-perit inkarigat minnu, li jagħti kredibiltà lil dak li qegħdin jallegaw l-atturi, 'il għaliex jekk kien hemm xi nuqqasijiet fl-applikazzjoni għall-iżvilupp li oriġinarjament saret mill-konvenut, dawn ġew issanati b'minor amendment li permezz tiegħu ġiet inkluża t-tieqa li hemm fil-proprjetà tal-atturi. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li mill-provi esibiti jirriżulta li l-atturi għamlu diversi ilmenti bil-kitba u kkuntattjaw lil diversi awtoritajiet bl-ilmenti tagħhom dwar l-iżvilupp mertu tal-kawża, huma qatt ma talbu li jsir stħarriġ ġudizzjarju dwar il-mod kif inħareġ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jirriżulta wkoll li kwalsiasi oġġezzjoni tal-atturi għall-iżvilupp propost mill-konvenut, saret ferm wara li kien skada t-terminu li fih setgħu jsiru rappreżentazzjonijiet minnhom, u kien biss wara li l-konvenut kien mexa biċċa sew fix-xogħol ta' kostruzzjoni mill-ġdid tad-dar tiegħu, li l-atturi bdew joġġezzjonaw għax-xogħol li kien qed isir minnu. Fi kwalunke każ ma jirriżultax ippruvat l-ilment tal-atturi li l-konvenut akkwista l-permessi għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu b'mod qarrieqi u frawdolenti.

<u>Dwar is-servitù tad-dawl u l-arja mit-tieqa li tagħti fuq il-parapett tal-konvenut</u>

L-ewwel talba tal-atturi tolqot il-mod kif il-konvenut żviluppa l-parapett tad-dar tiegħu li bena mill-ġdid, partikolarment il-fatt li huwa għamel taraġ u pilastru oħxon li jinsab faċċata tat-tieqa li minnha l-fond tal-atturi jirċievi d-dawl u l-arja. Wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-atturi huwa li meta l-konvenut bena d-dar tiegħu mill-ġdid, huwa ma beniex dar bħal dik li kien hemm qabel, iżda għamel diversi bidliet fil-konfigurazzjoni u fl-estetika tad-dar il-ġdida tiegħu, fosthom billi daħħal basement li ma kienx jeżisti qabel, u b'hekk kellu jgħolli l-livell tad-dar il-ġdida tiegħu, b'entratura ġdida li hija ogħla minn dik li kien hemm fil-binja oriġinali. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenut għamel parapett b'taraġ li fih għad irid isir railing skont il-permess kif approvat, u l-Perit Mario Cassar qal li ladarba dak li kien ħajt solidu fil-parapett l-antik ser jiġi sostitwit minn railing, it-tieqa fil-proprjetà tal-attur ser tibda tgawdi minn aktar dawl u arja u mhux inqas. Il-Perit Mario Cassar ikkonkluda wkoll li r-reċint il-ġdid inbena f'distanza ta' għaxar piedi bogħod mit-tieqa tal-attur, li hija l-istess distanza li kien hemm fil-parapett preċedenti, u qal li għalhekk ma kien hemm l-ebda tnaqqis jew varjazzjonijiet fil-mod kif l-atturi ser ikomplu jgawdu s-servitù tagħhom.

Min-naħa tagħhom il-periti perizjuri kkonstataw li l-konvenut bena pilastru goff tal-ġebel fuq il-landing tat-taraġ tiegħu, liema pilastru mhux qiegħed f'distanza ta' tliet metri bogħod mit-tieqa li għandhom l-atturi fil-proprjetà tagħhom.[2] Minkejja dan, il-periti perizjuri qablu li m'hemm xejn li seta' jsir biex id-distanza ta' tliet metri bejn il-kurva tat-taraġ tal-konvenut u t-tieqa tal-atturi tiġi miżmuma, minħabba fil-mod kif inhi mibnija l-proprjetà tal-atturi. Il-jeddijiet li l-atturi jgħidu li jgawdu permezz

---

[2] *Il-periti perizjuri kkonkludew li d-distanza hija ta' 2.88 metri.*

ta' din it-tieqa huma tip ta' servitù kontinwa, u li tidher, u dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu jitnisslu biss jew bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, kif inhu l-każ odjern, billi oriġinarjament is-sid taż-żewġ fondi kienet l-Awtorità tad-Djar. Il-ġurisprudenza tgħallimna wkoll li mhux kull tieqa tikkostitwixxi servitù fuq il-proprjetà li tagħti għal fuqha, u tieqa tista' toħloq tliet tipi ta' drittijiet differenti – dawk ta' prospett, id-dritt ta' luminum (dawl) u d-dritt ta' ventiere (arja). Huwa biss f'każ li s-servitù ta' tieqa joħloq dritt ta' prospett li jinħoloq obbligu fuq is-sid tal-fond servjenti li ma jagħmel l-ebda żvilupp li b'xi mod itellef il-prospett tas-sid tal-fond dominanti. Fil-każ odjern l-atturi jinsistu li huma jgawdu d-dritt ta' servitù ad luminum u l-għan primarju ta' din it-tieqa li tidher f'diversi mir-ritratti esibiti, huwa biex din toffri dawl u arja lill-fond tal-atturi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi sostnew li s-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn fil-fond tiegħu li bih b'xi mod inaqqas l-użu tas-servitù jew jirrendi dan l-użu wieħed ta' xkiel akbar, u min jagħmel xogħol fil-fond tiegħu li bih jostakola l-eżerċizzju tas-servitujiet tas-sid tal-fond dominanti, jista' jiġi kkundannat ineħħi l-opri li jkun tella'.

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Theresa Schembri et vs. Bartolomeo sive Bertu Camilleri et***[3]*, fejn intqal li l-jedd imħares bis-saħħa tal-artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili, li jimponi obbligi fuq is-sid tal-fond servjenti li ma jagħmel xejn li b'xi mod jista' jikkawża ħsara lis-servitù gawduta mis-sid tal-fond dominanti, m'għandux jitqies b'mod assolut, u jekk is-sid tal-fond servjenti jagħmel alterazzjonijiet fil-fond tiegħu b'mod li s-sid tal-fond dominanti xorta waħda jibqa' jgawdi s-servitù tiegħu* ***mingħajr tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli***[4]*, huwa ma jistax jeżiġi li s-sid tal-fond servjenti jreġġa' kollox għall-istat li l-fond kien fih qabel saru dawn l-alterazzjonijiet. Il-Qorti ċċitat ukoll minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla bosta snin qabel sabiex issostni illi:*

> *«Huwa veru li d-dispożizzjoni appena ċitata (Art. 474) fuq l-istregwa tad-duttrina u l-ġurisprudenza Taljana, ġiet interpretata bħala li m'għandhiex titqies b'mod assolut. Dan "għaliex il-prinċipji illi kulħadd huwa 'moderator et arbiter' fi ħwejġu japplika wkoll f'materja ta' servitù; u kif il-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jagħmel fil-fond tiegħu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond servjenti, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jagħmel biex dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw preġudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù. Għaldaqstant jekk sid il-fond soġġett għall-passaġġ ta' ħaddieħor jagħmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jesiġi li l-proprjetarju tal-fond servjenti jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-libertà li jeżerċita l-passaġġ tiegħu bla tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli għalih» (****Giuseppe Vella Gatt vs Philip Agius,*** *Prim Awla Qorti Ċivili, 24 ta' Marzu 1958, Vol. XLII p. II p. 967).*

[3] *Q.A., 30.11.2007.*
[4] *Enfasi ta' din il-Qorti.*

Tqis li ladarba ma jirriżultax preġudizzju apprezzabbli għad-drittijiet tal-atturi u għas-servitù ta' dħul ta' dawl u arja li huma jgawdu permezz tat-tieqa inkwistjoni, tant hu hekk li l-Perit Mario Cassar ikkonkluda li bl-iżvilupp li għamel il-konvenut, din it-tieqa ser tara aktar dawl u arja u mhux inqas, mhuwiex il-każ li din il-Qorti għandha tordna lill-konvenut jagħmel xogħol rimedjali sabiex jirranġa t-taraġ li jwassal għad-dar tiegħu jew sabiex b'xi mod jelimina l-pilastru ta' fuq it-taraġ. Dan għaliex l-iżvilupp intrapriż mill-konvenut bl-ebda mod ma jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi, jew almenu jekk itellef mill-użu ta' dan id-dritt, dan it-telf mhux fi grad li jikkawża preġudizzju apprezzabbli.

<u>Dwar id-distanza regolamentari bejn iż-żewġ fondi</u>

*L-atturi jilmentaw ukoll li l-konvenut ma żammx mad-distanza regolamentari waqt ix-xogħol ta' skavar li għamel meta ħaffer il-basement tal-proprjetà tiegħu, u l-ħajt tal-basement tal-konvenut ma jinsabx f'distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76 ċm) mill-ħajt tal-atturi. Il-konvenut laqa' għal dan billi qal li taħt il-fond kif kien mibni oriġinarjament, huwa sab terrapien, 'loose material' u li biex neħħa dan il-materjal huwa ma kellux għalfejn jiskava b'inġenji goffi. Qal ukoll li huwa ma setax iżomm mad-distanza regolamentari preskritta bil-liġi peress li huwa ried jelimina l-loose material kollu li sab taħt id-dar tiegħu, sakemm bit-tħaffir niżel f'livell fejn instab il-blat. L-atturi qalu li dan mhux minnu, u li x-xogħol ta' skavar mill-konvenut sar permezz ta' tħaffir bil-musmar. L-atturi invokaw id-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili**, u jgħidu li f'każ li ma tinżammx id-distanza stabbilita f'dan l-artikolu tal-**Kodiċi Ċivili**, fi kwalunkwe xogħol ta' tħaffir li jsir, hemm il-preżunzjoni assoluta tal-ħsara. Il-periti tekniċi ġudizzjarji kkonfermaw li l-konvenut baqa' nieżel flaxx mal-ħajt tal-atturi bit-tħaffir u li dan ma żammx mad-distanza regolamentari stabbilita bil-liġi. Il-Perit Mario Cassar irrimarka li issa li telgħet il-binja, huwa ferm diffiċli għal xi ħadd li jipprova li l-pedamenti tad-dar kif kienet mibnija oriġinarjament, kienu mibnija fuq it-terrapien jew fuq loose material. Il-Perit Cassar qal li fi kwalunkwe każ l-atturi kellhom rimedji opportuni għad-dispożizzjoni tagħhom fi stadju meta l-konvenut kien għadu qiegħed iħaffer għall-pedament, u huma naqsu milli jirrikorru għal dawn ir-rimedji. Il-Perit Cassar irrimarka wkoll li l-atturi ma ġabu l-ebda prova li l-konvenut uża xi inġenji li jikkawżaw ħsara sabiex għamel ix-xogħol ta' skavar, jew sabiex b'xi mod jikkonvinċu lill-Qorti li mhux minnu li taħt il-fond tal-konvenut kien hemm loose material. Il-periti perizjuri min-naħa tagħhom, filwaqt li kkonfermaw li d-distanza regolamentari ma nżammitx, qalu li l-konvenut kellu jimxi skont is-sengħa u l-arti u jagħmel dak li huwa teknikament desiderabbli f'dan il-każ, jiġifieri li jibqa' jħaffer sabiex jelimina l-materjal loose kollu li sab. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-atturi ma sofrew l-ebda ħsara fil-fond tagħhom, minkejja li l-konvenut ma żammx mad-distanza regolamentari stabbilita fil-liġi, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu li minħabba li l-konvenut naqas milli jżomm id-distanza regolamentari, huma qegħdin isofru minn tixrib fil-ħajt tal-appoġġ. Fi kwalunkwe każ, din tibqa' allegazzjoni li mhijiex*

sostanzjata mill-provi li tressqu quddiem il-Qorti u jirriżulta li ħadd mill-erba' periti maħtura mill-Qorti ma kkonstata li l-imsemmi xogħol ta' skavar ikkawża xi ħsara fil-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut fix-xhieda li tiegħu qal li min-naħa tal-proprjetà tiegħu, huwa bena qoxra mal-ħajt diviżorju li tħaffer mingħajr ma ġiet osservata d-distanza stabbilita fil-liġi.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Eric u Mariella Fenech Pace vs. Bajja Developments Limited***[5]*, intqal li:*

> *«... l-**Artikolu 439** jirreferi għal kwalunkwe "tħaffir" bla ebda eċċezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan isir fil-viċinanzi ta' ħajt. It-tneħħija ta' saffi ta' ħamrija minn taħt il-ħajt, huwa "tħaffir" li ma kellux isir ...*
>
> *... din id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ġiet stabbilita b'mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata u l-viċin għandu dritt jitlob li tiġi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni.»*

F'dan il-każ iżda jirriżulta li l-attur ilmenta mill-fatt li l-konvenut ma ħarisx id-distanza regolamentari stabbilita mil-liġi <u>*wara*</u> *li l-konvenut kien diġà lesta x-xogħol ta' skavar, fi stadju meta kien inbeda x-xogħol fuq l-ewwel sular tal-binja tal-konvenut. Dan jirriżulta mix-xhieda li tat il-mara tal-konvenut quddiem il-Perit Mario Cassar. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tagħmel riferiment estensiv għad-deċiżjoni fl-ismijiet* ***Reverendu Daniel Farrugia vs. Gejtu Zammit et***[6]*, fejn intqal illi:*

> *«Skont l-**Art. 439 tal-Kap. 16**, ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*
>
> *Fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Ġunju 1959 (**Kollez. Vol. XLIII p. I, p. 283**), fil-kawża **Grixti et vs Schembri**, il-Qorti tal-Appell tagħmilha ċara li d-divjet li jsir tħaffir f'distanza ta' inqas minn dik li tissemma fl-**Art. 439** huwa assolut. Għalhekk l-inosservanza ta' dik il-liġi ġġib ir-responsabbilità għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u jitwarrab il-periklu.*
>
> *Il-ħtieġa li tinżamm din id-distanza hi intiża sabiex tiġi evitata ħsara lill-ġar – kemm ħsara attwali u effettiva kif ukoll ħsara futura għad-dannu tal-proprjetà tiegħu. Huwa proprju għalhekk li jekk jirriżulta li ġar iġarrab ħsara jew jista' jġarrab ħsara, għax ma tkunx inżammet id-distanza, il-ġar li ħaffer irid jagħmel tajjeb għad-danni li jkun ikkaġuna lill-parti l-oħra.*
>
> *Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru 2007 (mhux appellata) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawża **Cassar et vs Attard et**, jingħad hekk –*
>
> > *"Madanakollu, fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment ma jimponix xi preżunzjoni juris et de jure fis-sens ta' responsabbilità assoluta ċjoè li kull ħsara li hemm fil-proprjetà tal-ġar għandha tiġi*

[5] *P.A. 14.10.2004.*
[6] *P.A., 14.05.2015.*

> *attribwita lil min jagħmel tħaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili**.*
>
> *F'dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi preżunzjoni juris tantum. Imbagħad, fejn jirriżulta li saret il-ħsara jispetta lil min għamel it-tħaffir li jiskolpa ruħu mir-responsabbilità għad-danni li jkun hemm fil-proprjetà tal-ġar, ċjoè li l-ħsara fil-proprjetà tal-ġar ma saritx b'riżultat ta' tħaffir li għamel in kontravvenzjoni tal-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16)**.*
>
> *Ir-regola normali hi "... the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that the carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims ..." (**The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley**, It-Tieni Edizzjoni, Butterworths, paġna 37), għalkemm fejn hemm preżunzjoni l-oneru tal-prova qiegħed fuq il-parti li kontra tagħha hemm dik il-preżunzjoni.*
>
> *Preżunzjoni assoluta għandha tirriżulta minn provvediment tal-liġi, u fil-fehma ta' din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili** ma għandux jiġi interpretat f'dan is-sens.»*

*Fis-sentenza ta' din il-Qorti (PA/JRM) tad-19 ta' Mejju 2011 fil-kawża **Cassar et vs Azzopardi et**, (mhux appellata) saret analiżi tal-firxa li għandha d-dispożizzjoni, u tal-preżunzjoni li hemm marbuta magħha. Il-Qorti qalet hekk: -*

> *"Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred post biss mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux biss limitat għal ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara ... Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitù negattiva li, madankollu hija waħda mibnija f'termini assoluti, iżda li toħloq preżunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raġuni għal kull ħsara li toħroġ fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir.*
>
> *Dwar il-preżunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar 2004 fil-kawża **Brincat vs Salina Estates Ltd.**, ħadet linja differenti u qalet hekk*
>
> –
>
> *"Dan l-aħħar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinżamm fl-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet ta' tħaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-liġi huwa wieħed assolut u iuris et de iure u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-każ fejn ikun hemm diżlivell bejn il-konfini. Ifisser għalhekk illi l-**Artikolu 439** jikkrea preżunzjoni assoluta ta' ħsara u huwa għalhekk impellenti li tinżamm id-distanza regolamentari biex proprju jiġi evitat dannu lill-viċin. Effettivament u ġuridikament l-applikabilità ta' din id-dispożizzjoni tipprexxindi minn kull indaġini dwar xi assenza ta' potenzjalità*

dannuża tal-kondotta ta' min ikun żamm distanza inferjuri għal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-liġi ġġib b'konsegwenza r-responsabbilità għad-danni sofferti mill-ġar, u ġġib ukoll l-obbligu ta' min ikkawżahom li jirrimedja għall-ħsara.

*Din il-Qorti kif preseduta tgħid li l-**Art. 439 tal-Kap. 16** jimponi **divjet assolut** li ġar jagħmel kull xorta ta' tħaffir fil-fond tiegħu f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76 ċm) bogħod mill-ħajt diviżorju tal-ġar. Jekk il-ġar jilmenta li l-inosservanza ta' din id-distanza kkaġunatlu ħsara, allura għandu jedd għal riżarċiment tad-danni mill-ġar li ħaffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt għal riżarċiment mhumiex imsejsa fuq preżunzjoni juris et de jure iżda fuq preżunzjoni juris tantum. Għalhekk dan mhuwiex każ ta' strict liability. Infatti lanqas il-liġi stess ma tgħid li hekk hu. Fl-istess waqt għalkemm il-prova tal-entità tal-ħsara tispetta dejjem lill-ġar li jallega li ġarrab dik il-ħsara, jispetta lill-ġar li jkun ħaffer irid illi jagħmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raġuni tal-ħsara lamentata mill-ġar.»*

F'dan il-każ, il-periti tekniċi ġudizzjarji kollha kemm huma kkonstataw li ma kien hemm l-ebda ħsara fil-proprjetà tal-atturi kawża tal-fatt li l-konvenut ma żammx mad-distanza regolamentari stabbilita fil-liġi. Dan isib sostenn ukoll f'dak li xehed il-perit ex parte John Schembri, li qal li għajr għal xi xquq fit-tromba tat-taraġ tal-proprjetà tal-atturi, il-proprjetà tagħhom ma ġarrbet l-ebda ħsarat strutturali. Quddiem dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li l-pretensjonijiet tal-atturi b'rabta mal-fatt li l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari stabbiliti fil-liġi, għandhom jiġu miċħuda.

<u>Dwar l-allegata invażjoni tal-proprjetà tal-atturi mis-saqaf tat-turretta</u>

L-atturi jallegaw li l-konvenut rikeb u invada s-saqaf tal-washroom proprjetà tal-atturi, mingħajr il-kunsens tagħhom, bi ċnagan li huma eħxen mill-opramorta ta' sitt pulzieri li kien hemm fil-ħajt diviżorju. Minn dak li kkonstataw il-periti tekniċi ġudizzjarji, jirriżulta li l-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet kellu ħxuna ta' disa' pulzieri fil-parti t'isfel tiegħu, u l-opramorta tal-proprjetà tal-atturi nbniet bi knatan tas-sitt pulzieri. Meta l-konvenut kien qiegħed isaqqaf il-proprjetà tiegħu, huwa baqa' tiela' b'ħajt li kien tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju, jiġifieri bi knatan tad-disa' pulzieri, u mela bil-konkos dawk it-tliet pulzieri vojt li kien hemm bejn l-opramorta l-antika u l-ħajt il-ġdid mibni minnu, sabiex irrenda l-ħajt kollu tal-istess ħxuna. Il-periti kollha li rrelataw fil-kawża, jaqblu li l-liġi teżiġi li l-ħajt diviżorju għandu jkun kollu tal-istess ħxuna, u għalhekk il-konvenut m'għamel xejn kontra l-liġi u bl-ebda mod ma kiser ir-regolamenti tal-bini jew tal-ippjanar billi għalaq il-ħajt bi knatan tad-disa' pulzieri. L-atturi jinsistu li b'dan ix-xogħol, il-konvenut invada s-saqaf tal-washroom tagħhom u għabba dan l-istess saqaf b'toqol ta' ċnagen li kkawżawlhom ħsara strutturali fil-proprjetà tagħhom, u jgħidu wkoll li mhux minnu li dan il-ħajt kien ħajt komuni għaż-żewġ proprjetajiet għaliex qabel sar l-iżvilupp il-ġdid mill-konvenut, f'dik il-parti tal-proprjetà

tal-konvenut kien hemm bitħa u mhux binja[7]*, u għalhekk din il-parti tal-ħajt ma kienet komuni xejn, iżda kienet proprjetà tal-atturi.*[8] *B'rabta ma' din il-lanjanza, kienu ttieħdu proċeduri kriminali fil-konfront tal-konvenut, u d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali kienet li l-konvenut kellu jneħħi l-bini li għamel fuq iċ-ċint u s-saqaf tal-atturi fi żmien tliet xhur mid-data tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Kriminali. Dan it-terminu ġie fi tmiemu fil-31 ta' Ottubru, 2019, iżda minkejja li għadda ż-żmien konċess lill-konvenut sabiex jagħmel ix-xogħol rimedjali li ordnatlu jagħmel il-Qorti tal-Appell Kriminali, jirriżulta li dan baqa' inadempjenti. Mil-lat ċivili, għaliex wara kollox dawn il-proċeduri qegħdin jitmexxew b'mod totalment indipendenti minn kwalunkwe proċeduri kriminali li setgħu ttieħdu fil-konfront tal-konvenut, jirriżulta li filwaqt li l-konvenut kellu dritt jappoġġa mal-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet, ma kellux dritt jirkeb bl-istruttura li għamel fuq is-saqaf tal-washroom tal-atturi, u għalhekk din l-istruttura għandha titneħħa minnu, anki jekk jirriżulta li din ma kkawżat l-ebda ħsara lill-atturi. Ir-ritratti f'fol. 19 tal-proċess juru ċar b'liema mod il-konvenut invada l-proprjetà tal-atturi, u din il-Qorti hija tal-istess fehma tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li din l-istruttura li ttellgħet fuq parti mis-saqaf tal-washroom tal-atturi għandha titneħħa minnufih, taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri, li qiegħed jiġi maħtur mill-Qorti sabiex jissorvelja x-xogħlijiet rimedjali li hemm bżonn isiru.»*

14. Il-konvenut ressaq l-appell tiegħu mill-imsemmija sentenza, fejn jilmenta: (i) li l-Ewwel Qorti ma setgħetx b'mod raġonevoli jew legali tasal sabiex tilqa' t-tieni talba tal-atturi meta qieset li bil-kostruzzjoni li huwa għamel fil-livell tal-kamra tal-ħasil invada l-arja tal-atturi; u (ii) li l-ispejjeż tal-kawża ġew maqsuma mill-Ewwel Qorti b'mod ħażin.

15. L-atturi wkoll ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza taħt eżami u jsejsu l-appell tagħhom fuq tliet aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut appellat dwar in-nuqqas tagħhom li jagħmlu numerazzjoni tal-paragrafi fir-rikors ġuramentat skont l-**Artikolu 156 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**; (ii) li

[7] *Dan huwa kkonfermat mir-rapport tal-Perit Edwin Mintoff tal-10 ta' Diċembru, 2012.*
[8] *L-**Artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili** jgħid illi: «Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u min-naħa l-oħra jkun hemm bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.»*

d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn qieset li l-iżvilupp li għamel il-konvenut ma jippreġudikax il-jeddijiet tal-atturi jew jekk itellef mill-użu ta' dak id-dritt, dan it-telf mhuwiex fi grad li jikkawża preġudizzju apprezzabbli ma kinitx tajba; u (iii) li jikkontestaw ukoll l-interpretazzjoni li ngħatat mill-Ewwel Qorti tal-fatt li fil-kors tal-kostruzzjoni l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju skont l-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili**.

16. L-atturi appellati wieġbu permezz ta' risposta tal-appell tagħhom u fissru għala fil-fehma tagħhom l-aggravji tal-konvenut appellant ma kellhomx jintlaqgħu.

17. Il-konvenut appellat ukoll wieġeb għall-appell imressaq mill-atturi, fejn fisser għala fil-fehma tiegħu dak l-appell kellu jiġi miċħud fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

18. Inżamm smigħ dwar l-appelli tal-atturi u tal-konvenut fit-23 ta' Mejju, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

19. Jinħass xieraq li l-ewwel jiġi mistħarreġ l-appell tal-atturi, fejn jissemma wkoll punt ta' proċedura, qabel ma jitqies l-appell tal-konvenut.

20. Fl-**<u>ewwel aggravju tagħhom l-atturi</u>** jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut appellat dwar in-nuqqas tagħhom li jagħmlu numerari tal-paragrafi fir-rikors maħluf skont l-**Artikolu 156 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tilqa' din l-eċċezzjoni hija nieqsa minn kwalsiasi motivazzjoni peress li ma fissritx ir-raġuni għala kellha tintlaqa' din l-eċċezzjoni fil-parti razzjonali tas-sentenza appellata. Fuq kollox jgħidu li l-fatt li l-paragrafi fir-rikors promotur mhumiex numerati ma ħoloq l-ebda preġudizzju lill-konvenut appellat.

21. Din il-Qorti tqis li l-atturi għandhom raġun f'dan l-ewwel aggravju tagħhom. Għalkemm huwa minnu li l-**Artikolu 156 (1)(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi li r-rikors maħluf li għandu jitlesta mill-attur, għandu fost affarijiet oħra, jkun fih dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, b'danakollu kif ingħad drabi oħra, mhux kull nuqqas ta' tħaris ta' provvedimenti tal-liġi jikkostitwixxu nullità jew iġġib l-invalidità tal-att promotur tal-ġudizzju (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ġunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Andrew Camilleri et v. Daniel Edwin Sayles***).

22. Barra minn hekk, jekk wieħed iħares lejn l-**Artikolu 789(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jsib li l-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata: (a) jekk in-nullità hija ddikjarata mil-liġi espressament; (b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti; (ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat; jew (d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi.

23. Fil-każ taħt eżami, l-ebda wieħed minn dawn is-subinċiżi ma japplika għaċ-ċirkostanzi, peress li dan in-nuqqas ta' numerar mhuwiex nuqqas dikjarat bil-liġi li jwassal għan-nullità (taħt is-**subinċiż (1)(a)**), u jekk jitqies bħala vjolazzjoni tal-forma, taħt is-**subinċiż (1) (ċ)**, lanqas jista' jingħad li dan in-nuqqas ġab xi preġudizzju lill-konvenut li ma setax iressaq difiża xierqa għall-pretensjonijiet tal-atturi u li allura ma jistax jissewwa, ħlief li dak l-att jiġi annullat.

24. Jekk għall-grazzja tal-argument, in-nuqqas tal-atturi jitqies li jaqa' f'dak maħsub taħt **paragrafu (d)**, jiġifieri li r-rikors maħluf huwa nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi, allura kif jingħad fil-proviso tal-istess artikolu: «*Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-*

nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.» Jiġi b'hekk li f'sitwazzjoni bħal dik tal-lum, bis-saħħa tal-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** setgħet tintalab u tiġi ordnata li ssir in-numerar mingħajr ebda diffikultà. Fuq kollox, hemm it-tagħlim ġurisprudenzjali, kif ukoll il-leġislatur innifsu, li maż-żmien daħħal bosta emendi, bil-ħsieb li kemm jista' jkun l-atti għandhom jiġu salvati (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Margaret Psaila v. Manuel Psaila***).

25. F'kull każ, minkejja li fis-sentenza appellata ngħad mill-Ewwel Qorti li kienet qiegħda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni, ma kien hemm l-ebda konsegwenza għan-nuqqas ta' numerar tal-paragrafi tar-rikors maħluf. Għalhekk, għalkemm dan l-aggravju fil-prinċipju, huwa wieħed siewi, fil-verità huwa biss wieħed akkademiku għaliex l-Ewwel Qorti qieset xorta waħda l-każ li kellha quddiemha.

26. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju tal-atturi appellanti</u>**, dak fejn jilmentaw mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn qieset li l-iżvilupp li għamel il-konvenut ma jippreġudikax il-jeddijiet tagħhom, jew jekk itellef mill-użu ta' dak id-dritt, dan it-telf mhuwiex fi grad li jikkawża preġudizzju apprezzabbli. Hawn qegħdin nitħaddtu dwar il-parapett u t-taraġ li jagħti aċċess għall-proprjetà tal-konvenut, li jfixkel id-dawl u l-arja mit-tieqa tal-fond tagħhom. Jirriżulta li l-konvenut bena pilastru goff fuq il-pjan tat-taraġ

li mhuwiex qiegħed f'distanza ta' tliet metri bogħod mit-tieqa tagħhom, li skont il-perit Cacopardo nkarigat minnhom, naqqas id-dawl fis-sular tat-terran proprjetà tagħhom.

27. L-atturi appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti għamlet ħażin meta straħet fuq il-konklużjoni tal-ewwel perit maħtur minnha fis-sens li t-tieqa bl-iżvilupp kienet ser tara aktar dawl minn qabel. Dan isostnuh peress li l-parapett li kien hemm qabel huwa ogħla b'madwar filata u fuq dan il-parapett żdied pilastru u għad irid isir il-poġġaman. B'hekk l-aggravar tas-servitù li kienu jgawdu l-atturi huwa ċar u manifest. Wara kollox il-perit tekniku li kien maħtur mill-Qorti li ddeċidiet dwar il-mandat ta' inibizzjoni li kien imressaq mill-atturi, stqarr li r-reċint f'kull forma tiegħu u t-taraġ (għalkemm fi grad anqas) ser itellfu mill-prospett li l-atturi kienu jgawdu mill-fond tagħhom.

28. Tajjeb li fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju, jiġi ppreċiżat mal-ewwel li, l-Qorti hija marbuta tiddeċiedi skont it-talbiet attriċi mressqa fir-rikors promotur. F'dan il-każ, l-atturi appellanti fl-ewwel talba tagħhom, qalu li bl-iżvilupp imwettaq mill-konvenut, tnaqqset it-tgawdija tad-dawl u tal-arja tagħhom (u mhux id-dritt tal-prospett kif kien ingħad fit-tieni raġuni li fuqha ntalab il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni – ara paġna 254 tal-proċess). Dan huwa relevanti wkoll għall-fatt li minn ħarsa lejn ir-ritratti li hemm esibiti fl-atti, jirriżulta li t-tieqa tal-atturi tinsab f'livell li jiġi taħt il-livell tat-triq min-

naħa tal-faċċata tal-konvenut (ara ritratt f'paġna 20) u skont il-bini oriġinali, kif kien mibni mill-Awtorità tad-Djar qabel l-intervent tal-konvenut, kellha ħajt tal-parapett mibni ftit piedi lil hemm minnha (ara ritratt HA5 f'paġna 201 u dak f'paġna 202 li juri l-iżvilupp li sar mill-konvenut).

29. Id-dritt ta' dawl u arja li jippretendu l-atturi jolqot it-tieqa fil-ħajt li tħares għal fuq ġnejna żgħira li hemm bejn il-ħajt tal-atturi u l-ħajt tal-parapett. M'hemmx dubju li t-tieqa hija sinjal li tidher ta' servitù u titqies bħala servitù kontinwa u li tidher (ara **Artikolu 455 (4) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Lapsi Estates Limited v. Anthony sive Twanny Baldacchino et***). Servitù bħal din tista' titnissel ukoll bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi (ara **Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited***). Il-liġi tipprovdi wkoll li s-servitù tingħad li ġiet stabbilita bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi meta jiġi ppruvat li ż-żewġ fondi issa maqsuma, kienu tal-istess sid u li kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnisslet is-servitù (ara **Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili**).

30. Jeħtieġ li ssir distinzjoni bejn is-*servitus luminum,* li hija differenti mis-*servitu ne luminibus officiatur.* Id-distinzjoni bejn dawn iż-żewġ

servitujiet hija mfissra sew fis-sentenza ***Joseph Darmanin v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fit-3 ta' Ġunju 2004:

> *«.... s-servitù li l-attrici qiegħda tippretendi favuriha hija dik magħrufa fid-dritt bħala s-servitus luminum li biha s-sid tal-fond dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta' ħdejh biex b'hekk ikun jista' jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu. Tali servitù hija differenti mis-servitù ne luminibus officiatur li, bis-saħħa tagħha, s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista' jnaqqas il-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitù hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitù luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti. Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitù luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitù ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitù luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tieghu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl.»* (ara **Caruana Galizia, *Notes on Civil Law Praedial Servitudes***, pagni 696-7).

31. Minn dan kollu jinżel illi, f'dan il-każ, l-atturi ma jistgħux jippretendu li jżommu lill-konvenut, bħala s-sid tal-proprjetà ta' biswit tagħhom milli jagħmel l-iżvilupp fuq l-art tiegħu. L-Ewwel Qorti telqet mill-premessa li kienet teżisti s-servitù tad-dawl u l-arja favur il-fond tal-atturi u straħet fuq il-konklużjoni tal-ewwel perit maħtur minnha li l-iżvilupp imwettaq mill-konvenut ma kienx ta' preġudizzju apprezzabbli għad-drittijiet tal-atturi u għas-servitù tad-dawl u l-arja. Madankollu, din il-Qorti ma taqbilx.

32. Tajjeb li jiġi ppreċiżat li, dan mhux każ ta' tieqa li nbniet fil-ħajt diviżorju, peress li wara kollox, kif osservat qabel, din it-tieqa tagħti għal fuq ġnejna (ara ritratt MC3 f'paġna 202 tal-proċess). Dan ipoġġi f'dubju kemm jista' jingħad li l-fond tal-atturi jgawdi servitù tad-dawl u l-arja minn

fuq il-fond tal-atturi. Sfiq ma' dan, wieħed jeħtieġ li jżomm quddiem għajnejh ukoll li fejn hemm dubju dwar jekk servitù ġietx maħluqa jew le, l-interpretazzjoni għandha tkun restrittiva favur il-proprjetà li jkun ġie allegat li hija servjenti (ara ***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina***, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 1970 u ***Oliver James et v. Joseph Testa*****,** Appell Superjuri, 29 ta' April, 2008). Il-**Professur Caruana Galizia** jikkonferma fin-noti tiegħu (ara ***Notes on Civil Law***, paġna 643) li:

> *«Servitude is a limitation to the right of ownership which, by its very nature, is absolute and unlimited; therefore servitudes are exceptional juridical relations which exist as a derogation to the general principles of common law, according to which property is free. Consequently in case of doubt as to the existence of a servitude the presumption is in favour of the freedom of property.»*

33. Dan ifisser li f'każ ta' dubju, is-servitù li tkun ġiet allegata għandha tiġi eskluża (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' April, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Grech et v. Raymond Azzopardi***).

34. Fil-fatt, l-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili** jagħti d-dritt lil proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bl-aktar mod assolut, b'dan illi fl-istess waqt hu ma jistax jagħmel minn ħwejġu użu pprojbit mil-liġi. Min-naħa l-oħra, l-ħsieb wara d-dispożizzjonijiet tal-**Kodiċi Ċivili** dwar id-distanzi legali li jridu jiġu mħarsa, huwa li dawn isarrfu f'limitu għad-dritt tal-proprjetà u dak tat-tgawdija tal-istess b'mod assolut. Kemm hu hekk, dawn id-dispożizzjonijiet isibu l-għeruq tagħhom fin-normi tal-ġar tajjeb u dik li tinżamm milli ssir ħsara lill-proprjetà tal-ġar (ara ***Angelo Cutajar et***

v. Alfred Spiteri et maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Jannar, 2009).

35. Meta niġu għal dan il-każ, filwaqt li l-perit Cassar immarka distanza ta' għaxar piedi bejn il-ħajt tal-atturi u t-taraġ tal-konvenut (ara ritratt f'paġna 199) il-periti addizzjonali sabu li hemm distanza ta' 2.88 metri bejn il-kurva tat-taraġ u t-tieqa tal-atturi (ara skeċċ f'paġna 438). Madankollu l-istess periti addizzjonali komplew ifissru hekk:

> *«Mill-ewwel daqqa t'għajn, jista' għalhekk jingħad li t-taraġ tal-konvenut mhux qed iżomm distanza ta' 3 metri li għandha tinżamm quddiem tieqa li tagħti għall-kamra abitabbli meta l-għoli tal-bini hu ta' anqas minn 10.1 metri (ara* ***Regolament 16(1) tal-AL 227/16****). Mill-banda l-oħra huwa elementarju li d-distanza regolamentari kellha tiġi fl-ewwel lok provduta lill-proprjetà tal-attur u l-konvenut ma jaħti xejn jekk tali distanza ma kinitx provduta.»*

36. Hija din l-aħħar parti ta' dak li ngħad mill-periti addizzjonali li hija mill-aktar relevanti għall-każ taħt eżami, peress li għalkemm għall-ewwel wieħed jaħseb li hemm differenza ta' 0.12 metri (u mhux 0.16 metri kif ingħad mill-periti) inqas mid-distanza ta' 3 metri bejn it-tieqa tal-atturi u t-taraġ tal-konvenut, jibqa' l-fatt li d-distanza ta' tliet metri kellha tiġi mħarsa meta oriġinarjament is-sidt (l-Awtorità tad-Djar) bniet il-ħajt tal-parapett b'distanza inqas minn dik regolamentari u għalhekk l-atturi ma jistgħux issa jippretendu li l-konvenut jagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas. Dan ġie mfisser sew mill-periti addizzjonali meta waqt l-eskussjoni ntalbu jispjegaw dak li ngħad minnhom fir-relazzjoni, fejn wieġbu b'dan il-mod:

> *«...****ma jirriżultax li l-attur kellu xi forma ta' tgawdija jew servitù abbażi ta' xi art li tinsab lil hinn mill-konfini tal-proprjetà***

> ***tiegħu**. Fi kliem ieħor wieħed ma jistax jivvanta titolu ta' prospett vis-à-vis proprjetà li huwa qatt ma kellu xi forma ta' servitù fuqha (b'kuntrast per eżempju ma' fond fl-ewwel sular li jifforma parti minn kumpless ta' bitħa fejn il-bitħa tal-ground floor kienet destinata sabiex tipprovdi id-dawl u l-ventliazzjoni lil dak is-sular). Kieku ma kienx hekk, kull min għandu bitħa li hi anqas mid-distanza stabbilita mil-liġi jista' għada pitgħada jippretendi li l-ġar jipprovdilu d-differenza li trid il-liġi fil-proprjetà ta' dan tal-aħħar.»*

37. Dan hu eżatt dak li qegħdin jippretendu l-atturi, li l-konvenut jagħmel tajjeb għan-nuqqas fid-distanza li hemm bejn it-tieqa tagħhom u l-ħajt tal-parapett. L-istess periti addizzjonali jkomplu jispjegaw:

> *«Din hi kwistjoni ta' fatt kostatat. Meta nbena l-fond tal-attur, il-bitħa jew is-side garden, ta' quddiem it-tieqa evidentement inbena anqas minn 3 metri, kif jiġri kważi dejjem f'każ ta' front u side gardens.*
>
> *...*
>
> *Indipendentement minn min seta' kellu titolu fuq l-art tal-attur oriġinarjament, il-qisien tal-bitħa huma dawk li huma. Aħna rrelatajna fuq dak li sibna.»*

38. Dan ifisser li anke jekk għall-grazzja tal-argument jitqies li l-atturi jgawdu minn xi servitù tad-dawl u l-arja li tnisslet bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, is-sidt ta' dak iż-żmien (l-Awtorità tad-Djar) kif tajjeb osservat mill-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, għoġobha li tħalli distanza li hija anqas mit-tliet metri u għalhekk l-atturi ma jistgħux jippretendu xejn aktar.

39. F'kull każ, din il-Qorti tqis li huwa aktar xieraq li tistrieħ fuq ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali bħala raġuni għala ma tistax tqis l-aggravju tal-atturi appellanti bħala wieħed siewi. Wara kollox, jiġi nnutat

ukoll li, l-iżvilupp tal-konvenut sar bi ħsieb. Jekk wieħed jifli r-ritratt li hemm esibit fl-atti f'paġna 65, jista' jara li l-iżvilupp tal-konvenut sar sewwasew bil-ħsieb li jkollu l-inqas impatt fuq it-tieqa tal-atturi u dan b'rispett għall-prinċipju tal-bon viċinat. Hekk ukoll, il-ħsieb li jitqiegħed poġġaman (bejn il-pilastru u l-ħajt) minflok li jinbena ħajt sħiħ huwa wkoll pożittiv.

40. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li, minkejja li għal raġunijiet differenti li ngħataw mill-Ewwel Qorti, dan l-aggravju tal-atturi ma jistax jintlaqa'.

41. Jonqos li jiġi trattat l-**aħħar aggravju tal-atturi appellanti**, dak fejn jikkontestaw l-interpretazzjoni li ngħatat mill-Ewwel Qorti tal-fatt li fil-kors tal-kostruzzjoni l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju skont l-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili**. Filwaqt li l-atturi appellanti jagħrfu li hemm ġurisprudenza li toffri interpretazzjonijiet differenti, huma jisħqu li l-liġi tipprovdi regoli fissi sabiex fl-interess tal-ordni pubbliku, kulħadd ikun jaf l-obbligi u d-drittijiet li għandu u għalhekk persuna għandha d-dritt li titlob li tiġi osservata d-distanza. Wara kollox, l-iskop wara ż-żamma ta' dawn id-distanzi huwa proprju sabiex jiġi mħares u protett il-bini u s-solidità tal-bini tal-ġar, meqjusa wkoll it-traġedji li jseħħu b'konsegwenza diretta tal-fatt li ma jitħarsux ir-regolamenti, fosthom dawk dwar id-distanzi legali.

42. Din il-Qorti ttenni hawnhekk dak li qalet qabel, *viz.* li proprjetarju ta' fond jew art jista' jagħmel u jiżviluppa l-proprjetà tiegħu kif irid, sakemm ma joħloqx ħsara lil terzi. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Mifsud et v. Victor Camilleri***:

> *«Hu paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu, iżda dan l-użu irid ikun fil-limiti ġusti, kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta' ħaddieħor, li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b'dak l-użu u dan ikun illeġittimu.»*

43. L-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Frar, 1983, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mangion v. Julian Borg*** ingħad:

> *«L-artikolu 476 (illum 439) fuq imsemmi jistabbilixxi f'termini ġenerali, a rigward ta' kull speċi ta' fond, id-distanza li għandha tiġi osservata fi kwalunkwe tħaffir, ikun x'ikun l-oġġett ta' dak it-tħaffir (***Kollez. Deċ XXI-11-181***). Dak l-artikolu ma jimponi l-ebda prerekwiżit sabiex ikun applikabbli. Kieku l-leġislatur ried jimponi bħala kondizzjoni għall-applikabbiltà tiegħu l-eżistenza tad-danni, kien jgħid hekk fl-istess artikolu – ubi lex voluit dixit.*
>
> *...*
> *Il-leġislatur stabbilixxa d-distanza ta' żewġ piedi u sitt pulzieri presumibilment għaliex huwa kkalkola li dik id-distanza kienet tkun biżżejjed biex jiġu evitati d-danni. Dik id-distanza ġiet stabbilita minnu b'mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata.»*

44. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, filwaqt li l-ewwel perit maħtur mill-Ewwel Qorti qies li ma tressqux provi marbuta ma' dan l-ilment tal-atturi, fisser ukoll kif l-atturi kellhom kull rimedju legali sabiex

iwaqqfu l-allegat tħaffir illegali, waqt li dan kien qiegħed isir jew jieħdu r-ritratti waqt li dan kien qiegħed isir. Iżda din il-konklużjoni donnha twarrab il-fatt li l-istess konvenut xehed taħt kontroeżami quddiem il-Qorti fis-sens li, «*Jekk dan huwa l-appoġġ tas-sinjuri jien inżilt miegħu*»; kif ukoll: «*Minn ġot-terrapien ma nistax inħalli żewġ piedi u nofs jien. Minn ġol-blat nista' nħallihom.*» (ara paġni 83 u 87 tal-proċess)

45. Fir-rapport addizzjonali tal-periti jingħad li: «*Ma jirriżultax li l-konvenut użurpa xi parti mill-art tal-attur meta sar l-iskavar fil-basement. Jingħad ukoll li fl-iskavar tneħħa loose material u mhux blat. Minn lenti teknika dan huwa deżiderabbli għaliex il-loose material ma jistax jinżamm waħdu.»* Madankollu l-istess periti għarfu li l-ġurisprudenza dwar il-materja mhix konsonanti ma' dak li huwa teknikament desiderabbli u għalhekk ħallew dan il-punt sabiex jiġi deċiż mill-Qorti (ara paġni 441 u 442 tal-proċess).

46. Waqt l-eskussjoni, l-istess periti wieġbu li għalkemm mill-aċċess ma kien hemm l-ebda ħjiel li l-konvenut ħaffer fil-proprjetà tal-attur, madankollu kkonfermaw li l-konvenut ma żammx id-distanza ta' 76 ċentimetru. Jispjegaw li għalkemm ħallew f'idejn il-Qorti sabiex tiddeċiedi dwar it-talba tar-reintegrazzjoni, b'danakollu mill-ottika teknika, huma ma jaraw l-ebda ħtieġa għar-reintegrazzjoni ladarba sar it-tħaffir u l-konvenut laħaq bena l-*load bearing walls*. Anzi jekk għall-grazzja tal-argument,

kellhom jinqalgħu l-ħitan fil-*basement* sabiex jinbnew fid-distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-konfini, huma jsostnu li jkun hemm żvantaġġi għaż-żewġ partijiet minħabba biża' ta' distabilizzazzjoni fuq l-integrità strutturali taż-żewġ binjiet. L-istess periti stqarrew ukoll li l-fatt li kien hemm terrapien irriżulta biss mix-xhieda tal-konvenut u li tabilħaqq mhuwiex normali li bini (b'referenza għall-binja preċedenti) jkun inbena fuq it-terrapien (ara paġni 482-484 tal-proċess).

47. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti li ladarba ma rriżultawx id-danni fil-fond tal-atturi min-nuqqas tal-konvenut li jżomm id-distanzi legali mill-ħajt tal-appoġġ, allura l-pretensjonijiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda. Għalkemm huwa minnu li kien obbligu tal-atturi li jressqu prova ta' kwalunkwe dannu li setgħu ġarrbu, bħala konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenut li jżomm id-distanza li toħroġ mil-liġi, liema prova f'dan il-każ ma saritx, jibqa' l-fatt li d-distanza legali ma tħarsitx u f'dan is-sens din il-Qorti tqis inverosimili l-verżjoni tal-konvenut li l-binja ta' qabel kienet mibnija fuq it-terrapien.

48. F'kull każ, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Schembri et v. Mario Busuttil et***, il-fatt li ssir jew ma ssirx il-ħsara hu insinifikanti, peress li l-ġar ma jistax jaqbad u jagħmel fattih u ma jweġibx għall-imġiba tiegħu. Dan jingħad b'aktar enfasi minn din il-Qorti fejn ir-ripristinar tad-distanza mhix aktar

possibbli bħala rimedju, mingħajr ma jkun hemm periklu għaż-żewġ binjiet tal-partijiet fil-kawża, bħall-każ taħt eżami. F'każijiet simili, il-Qorti għandha tistħarreġ li jingħata rimedju ieħor fejn l-iżviluppatur jkun naqas mill-obbligu li ma jħaffirx f'distanza ta' inqas minn 76 cm mill-ħajt diviżorju. Fil-każ tal-lum jiġi ppreċiżat li l-atturi ma insistewx fl-aggravju tagħhom li għandu jkun hemm ripristinar, u għalhekk għalkemm din il-Qorti temmen li r-rimedju għandu jkun it-treġġija lura tax-xogħol sa fejn dan innifsu ma joħloqx periklu għall-bini, fiċ-ċirkostanzi ladarba m'hemmx aggravju f'dan is-sens ser tillimita ruħha sabiex tagħti rimedju mod ieħor.

49. Dan il-punt kien mistħarreġ ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Debono et v. Span Properties Limited***, fejn hemm ingħad hekk:

> *«...din il-Qorti hija konsapevoli ta' ġurisprudenza* ***fejn tali ripristinar ta' distanza legali kwindi rimedju dirett, ma jkunx aktar possibbli, jingħata r-rimedju sussidjarju ta' kumpens, saħansitra f'dawk il-każijiet fejn il-ħsara kkaġunata mill-iskavar ma tantx tkun serja jew preġudizzjevoli u dan jidħol fit-tema tal-argument tal-atturi li l-Qorti m'għandhiex tissanzjona illegalità****. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet* **Anthony Schembri et v. Mario Busuttil et** *li kellha ċirkostanzi simili ngħad:*
>
> > *"Għalhekk it-talba ta' ripristinar ma tistax tintlaqa' madankollu l-Qorti għandha s-setgħa li fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli jingħata rimedju sussidjarju għall-kumpens għalkemm mhux mitlub speċifikament. F'dan il-kuntest ma jistax jingħad illi l-ħsara kaġunata bl-iskavar hi tant serja jew preġudizzjevoli ...*
> >
> > *Għalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrientra fil-lokuzzjoni aktar estiża ta' "danni", tal-ewwel hija aktar speċifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi ħadd, bħal per eżempju l-leżjoni ta' jedd sanċit fil-liġi. Għalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jiġix direttament, fiżikament u viżwalment imnaqqas jew preġudikat, jaf ikun hemm lok fejn*

> *persuna tiġi kumpensata għat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-liġi.»*

F'dawn iż-żewġ sentenzi fil-fatt, il-Qrati illikwidaw kumpens *arbitrio boni viri* minħabba l-aġir skorrett u illegali ta' tħaffir li ma kienx skont il-liġi.

50. Meqjus ukoll li s-sitt talba attriċi kienet fis-sens li f'każ li d-demolizzjoni mhix possibbli, allura l-Qorti għandha tillikwida d-danni li ġarrbu l-atturi għat-telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, punt li l-atturi jiżviluppaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (ara paġna 504), u meqjus ukoll in-nuqqas ta' provi fir-rigward, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li f'dan il-każ ukoll, il-konvenut jiġi kkundannat iħallas kumpens lill-attur minħabba f'dan l-aġir illegali tiegħu. Għal din ir-raġuni qegħdin jiġu likwidati d-danni *arbitrio boni viri* fis-somma ta' €5,000 sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tal-konvenut li jħares id-distanza legali preskritta mil-liġi. Jiġi ppreċiżat li din is-somma addizzjonali hija waħda konservattiva, għar-raġuni li l-atturi naqsu milli jippreżentaw kwalunkwe prova f'dan ir-rigward bħal pereżempju, opinjoni ta' perit maħtur minnhom, jew li tal-inqas ippruvaw iressqu dan l-argument lill-periti tal-Qorti għall-konsiderazzjoni tagħhom. Madankollu, din il-Qorti ma tistax taċċetta li min jibni u jiżviluppa jinjora l-provvedimenti tal-liġi qisu xejn m'hu xejn, bit-tama li tiġihom tajba. Dan hu hekk peress li l-konsegwenzi kif rajna f'diversi inċidenti simili li seħħew tul is-snin f'pajjiżna, jistgħu jkunu fatali.

51. Għalhekk din il-Qorti ser tilqa' dan l-aggravju tal-atturi u ser tagħti provvediment fir-rigward.

52. Trattat l-appell tal-atturi ngħaddu issa għall-appell tal-konvenut. Fl-**<u>ewwel aggravju tiegħu l-konvenut appellant</u>** jilmenta li l-Ewwel Qorti ma setgħetx b'mod raġonevoli jew legali tasal sabiex tilqa' t-tieni talba tal-atturi meta qieset li bil-kostruzzjoni li għamel il-konvenut fil-livell tal-kamra tal-ħasil invada l-arja tal-atturi. Jingħad li kull perit maħtur mill-Qorti, kemm dik Ċivili, kif ukoll dik Kriminali fissru li l-konvenut m'għamel xejn ħażin, peress li kellu kull dritt li jibni fuq il-ħajt diviżorju. Jilmenta li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti tikkuntrasta mill-opinjonijiet tekniċi mfissra mill-periti differenti maħtura mill-Qorti fuq dan il-każ u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni. Filwaqt li l-konvenut appellanti jikkonċedi li l-Ewwel Qorti ma kinitx marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha, dan ma setgħetx tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż u dan għas-sempliċi raġuni li l-konvenut ma kellux jedd li jirkeb fuq l-istruttura tas-saqaf tal-bejt tal-atturi. Iżda l-appellant jisħaq li r-raġunament tal-Ewwel Qorti jmur kontra l-provi fl-atti u jmur ukoll kontra dak li jingħad fil-liġi meta jingħad minnu li l-liġi stess teħtieġ li l-ħajt diviżorju jkun tal-istess ħxuna (jagħmel referenza għall-**Artikoli 415** u **416 tal-Kodiċi Ċivili**).

53. Jingħad ukoll mill-konvenut appellant li minkejja li nstab ħati mill-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fuq akkużi marbuta mal-istess kwistjoni, iż-

żewġ proċeduri jibqgħu separati, peress li t-tip u l-grad ta' prova jibqgħu differenti, hekk kif fil-proċedura kriminali kellu jiġi ppruvat li huwa għamel pussess mit-tliet pulzieri minn fuq l-arja tal-atturi, f'din il-kawża l-atturi jridu jippruvaw li ma kellu l-ebda dritt li jibni kif fil-fatt bena. F'dan is-sens il-konvenut appellant jinsisti li huwa kellu kull dritt jibni kif fil-fatt bena, peress li huwa kellu kull dritt li jeżerċita d-dritt tal-appoġġ mal-istess ħajt.

54. Jibda billi jiġi osservat li, huwa minnu li l-ewwel perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti qies li l-ħajt komuni tal-appoġġ li hemm bejn il-bejt proprjetà tal-atturi u dak tal-konvenut huwa mibni b'ġebla franka ta' 9 pulzieri ħxuna. Iżda ġie nnutat ukoll li għal xi raġuni l-opramorta tal-bejt tal-attur kienet mibnija minn ġebel tas-6 pulzieri. Issir referenza għall-fatt li l-liġi stess (l-**Artikolu 427(2) tal-Kodiċi Ċivili** teħtieġ li ħajt komuni għandu jkun tal-istess ħxuna fl-għoli kollu tiegħu. Għalhekk il-perit jikkonkludi li l-konvenut kellu kull dritt li jtella' u jestendi l-ħajt tal-appoġġ bl-istess ħxuna ta' disa' pulzieri (il-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ ta' taħt is-saqaf tal-bejt tal-atturi). Waqt l-eskussjoni l-istess perit jikkonferma li l-ħajt li nbena mill-konvenut, 'il fuq mis-saqaf tal-kamra tal-ħasil huwa mtella' fuq il-wisa' tal-ħajt komuni kollu tal-appoġġ u jisporġi bi tliet pulzieri fuq il-konkos tal-bejt tal-istess saqaf tal-atturi (ara paġni 400-401 tal-proċess).

55. Il-periti addizzjonali fil-kostatazzjonijiet tagħhom fuq dan il-punt qiesu li rriżulta li l-ħajt tal-appoġġ kellu disa' pulzieri wiesa', iżda mbagħad

inbniet filata li tiġi fuq is-saqaf b'kantun tas-sitt pulzieri. Madankollu, il-konvenut baqa' tiela' 'l fuq minn din il-filata tas-sitt pulzieri bil-kantun tad-disgħa, b'dan li l-vojt tat-tliet pulzieri li nħoloq fil-filata tas-sitt pulzeri mtela bil-konkrit (ara *fol*. 439 tal-proċess). Fit-tweġibiet waqt l-eskussjoni, l-istess periti wieġbu li filwaqt li jaqblu li l-**Artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li jekk min-naħa waħda jkun hemm bini u min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li huwa kollu ta' sid il-bini, madankollu wrew dubju jekk dan il-ħajt jitqiesx komuni jew sempliċement ħajt diviżorju. Filwaqt li l-atturi jirreferu lill-periti għall-**Artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili** dwar dak li huwa meħtieġ mill-ġirien li jwettqu xogħlijiet fil-ħajt komuni jew fuqu, il-periti jagħmlu distinzjoni bejn dan il-provvediment tal-liġi u l-**Artikolu 415 tal-istess Kodiċi**, fis-sens li jekk il-ħajt komuni mhux tajjeb biżżejjed sabiex jerfa' l-għoli li jiżdied, **kull żieda fil-ħxuna għandha ssir fuq l-art ta' min irid jgħolli.** Jingħad minnhom ukoll li f'dan l-aħħar provvediment ma jkunx meħtieġ l-involviment ta' perit (b'kuntrast b'dak li jingħad fl-**Artikolu 419** – ara paġni 475 sa 480 tal-proċess).

56. L-appellant donnu jwarrab il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti, li l-atturi jsostnu li l-ħajt kien kollu proprjetà tagħhom, peress li oriġinarjament fuq in-naħa tal-proprjetà tal-konvenut kien hemm bitħa u mhux binja dan jinsab debitament ikkonfermat mir-rapport tal-perit tal-atturi Edwin Mintoff tal-10 ta' Diċembru, 2012, liema prova ma ġietx ikkontestata mill-konvenut. Dan ifisser li l-ħajt kien proprjetà tal-atturi u dan skont il-

preżunżjoni li toħroġ mil-liġi permezz tal-**Artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili** li jgħid illi *«Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u min-naħa l-oħra jkun hemm bitħa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.»*

57. Madankollu, tajjeb li jiġi mfakkar u dan sabiex tiġi evitata kull konfużjoni, li setgħet inqalgħet meta l-atturi jgħidu li qatt ma ngħata l-kunsens minnhom lill-konvenut li jaqbad u jappoġġa mal-ħajt tagħhom u fid-dawl tat-tweġiba tal-periti addizzjonali, li f'materja ta' appoġġ, il-pożizzjoni legali hija li l-liġi ma teħtiġx proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġà mibni u li huwa possibbli li jiġi magħmul komuni, jiġi effettivament magħmul komuni. Għalkemm kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 1995, fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Refalo v. John Rapa et*** li forsi l-kortesija, il-bon vicinat u raġunijiet oħra jagħmluha rakkommandabbli li qabel ma persuna tagħmel ħajt komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, però, dana mhuwiex meħtieġ espressament mil-liġi, li anqas, ma tirrikjedi xi formalità partikolari jew li qabel għandu jinġieb il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raġuni għal dan hija li meta persuna tibni ħajt li minnu nnifsu jista' jiġi magħmul komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidħol fih konsapevolment. Isegwi wkoll għalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjaċenti li jkun irid jirrendi dak il-ħajt komuni u li għandu dritt jirrendih komuni, kull ma għandu jagħmel huwa proprju jagħmel dak l-att fiżiku illi permezz tiegħu jirrendih komuni (ara

wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-20 ta' Novembru, 2012, fil-kawża fl-ismijiet ***Neil Bianco v. A. Bonello Limited*.)**

58. Iżda dan ma jitqisx li huwa l-pern tal-kwistjoni taħt eżami. Il-kwistjoni hija li filwaqt li l-liġi, permezz tal-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili** tagħti l-jedd lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni, b'dan illi fl-**Artikolu 415 tal-istess Kodiċi**, jingħad li jekk il-ħajt komuni mhux tajjeb sabiex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid jgħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu u fir-**rigward taż-żieda fil-ħxuna, dan għandu jibniha fuq l-art tiegħu**. Dan ifisser li jekk għall-grazzja tal-argument, il-konvenut ħass li l-wisa' ta' sitt pulzieri li l-atturi kellhom fl-opramorta, ma kenitx waħda tajba biżżejjed, għall-iskop tax-xogħlijiet intrapriżi minnu, huwa kellu jew jinsisti mal-atturi li l-ħajt tal-opramorta jitwessa' għall-istess ħxuna tal-bqija tal-ħajt, jew jitfa' l-wisa' żejda fuq in-naħa tiegħu u mhux jinvadi l-arja tal-atturi kif fil-fatt għamel. Għalkemm jirriżulta li l-konvenut ittanta jfittex il-kunsens tal-atturi (ara Dok. MML1 f'paġna 378) fin-nuqqas, huwa kellu jirrikorri għall-Qorti.

59. Il-perit Valerio Schembri fir-rapport quddiem il-Qorti ta' ġudikatura kriminali qies li: "*l-kwerelanti Laferla tilfu kwalunkwe użu jekk se mai kien hemm ta' biċċa mill-istess bejt fil-wiesa' ta' ċirka tliet pulzieri għat-tul tat-travu"* - prova ċara tal-invażjoni mwettqa mill-konvenut. Din il-Qorti ma taqbilx mal-periti addizzjonali sa fejn jingħad minnhom li l-**Artikolu 415**

irid jinqara separatament mill-**Artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili**. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-25 ta' April, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Stellini v. Regina Farrugia et***, dawn l-artikoli jeħtieġ li jiġu kkunsidrati flimkien mal-provvedimenti l-oħrajn li jitkellmu dwar ħitan komuni. B'hekk, ladarba f'dan il-każ, il-konvenut ma kienx qiegħed jeżerċita sempliċi appoġġ, iżda ried iwaħħal biċċa xogħol ġdida, kien meħtieġ jew il-kunsens tal-ġar jew jistabbilixxi permezz ta' perit il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor (**Artikolu 419(b) tal-Kodiċi Ċivili**).

60. Sa fejn il-konvenut appellant isostni li r-raġunament tal-Ewwel Qorti jmur kontra dak li jingħad fil-liġi, meta jingħad minnu li l-liġi stess teħtieġ li l-ħajt diviżorju jkun tal-istess ħxuna, il-provvediment relattiv huwa l-**Artikolu 427(2)** (u mhux l-**Artikolu 415** jew **416 tal-Kodiċi Ċivili** kif jingħad mill-konvenut). Filwaqt li huwa minnu li l-**Artikolu 427 (2) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li l-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l isfel, madankollu jibqa' l-fatt li l-opramorta fuq il-bejt tal-atturi kien ta' sitt pulzieri wiesa' u mhux tad-disgħa bħall-bqija tal-ħajt tal-appoġġ. Għalkemm il-konvenut kellu dritt li jestendi l-ħajt tal-opramorta, dan ma jfissirx li kellu dritt jagħmel dan billi jwettaq spoll. In-nuqqas ta' kunsens min-naħa tal-atturi, kellu jwassal lill-konvenut sabiex jew iżid fil-ħxuna tal-ħajt fuq in-naħa tiegħu, kif jipprovdi l-**Artikolu 415** imsemmi qabel, jew ifittex il-gwida

tal-Qorti fir-rigward u mhux jieħu l-liġi b'idejh u jaqbad u jwessa' l-opramorta għal disa' pulzieri fuq l-arja sovrastanti l-fond tal-attur. Għalhekk, il-Qorti ta' ġudikatura kriminali ma setgħetx ħlief issib lill-konvenut ħati tal-akkużi ta' *ragion fattasi* miġjuba fil-konfront tiegħu.

61. Għalkemm huwa minnu li l-azzjoni kriminali hija indipendenti mill-azzjoni ċivili, madankollu kif tajjeb osservat mill-atturi, ma hemm xejn li jwaqqaf lill-ġudikant milli jagħmel konfront bejn dawk il-provi li jirriżultaw miż-żewġ proċeduri. Dan hu proprju li ngħad mill-Ewwel Qorti, meta qieset li:

> *«l-konvenut kellu dritt jappoġġa mal-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet, ma kellux dritt jirkeb bl-istruttura li għamel fuq is-saqaf tal-washroom tal-atturi, u għalhekk din l-istruttura għandha titneħħa minnu, anki jekk jirriżulta li din ma kkawżat l-ebda ħsara lill-atturi. Ir-ritratti f'fol. 19 tal-proċess juru ċar b'liema mod il-konvenut invada l-proprjetà tal-atturi, u din il-Qorti hija tal-istess fehma tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li din l-istruttura li ttellgħet fuq parti mis-saqaf tal-washroom tal-atturi għandha titneħħa minnufih».*

62. Kif ingħad ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Marco Ciliberti nomine v. C. Fino & Sons Limited***, il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun mgħarrfa sewwa u bbażata fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju dik l-opinjoni teknika u b'raġunijiet li ma jkunux nieqsa minn konsiderazzjonijiet tekniċi dwar il-materja in eżami (ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Grech et v. L-Avukat Dr Antoine Cachia et*****,** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023). Wara kollox, ir-rapporti tal-periti ġudizzjarji jservu biss biex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom (*dictum expertorum numquam*

transit in rem judicata). Fil-każ taħt eżami, minkejja li l-Ewwel Qorti qieset il-konklużjonijiet milħuqa mill-periti maħtura minnha, hija warrbet l-istess konklużjonijiet mhux b'mod leġġer u kappriċċuż, kif jingħad mill-konvenut appellant, iżda wara konsiderazzjoni xierqa tal-provi kollha fl-atti, inkluż ir-rapport tal-perit Schembri quddiem il-Qorti ta' ġudikatura kriminali u r-ritratti fl-atti li jixhdu perfettament dak li ġara.

63. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ngħad mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward u għalhekk ma tqisx dan l-aggravju tal-konvenut bħala wieħed siewi.

64. Jonqos li jitqies l-**<u>aħħar aggravju tal-konvenut appellant</u>**, dak fejn jilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż. Peress li bir-riforma tas-sentenza appellata, sejrin jintlaqgħu l-parti kbira mit-talbiet attriċi, din il-Qorti ma tqisx li għandha tvarja l-kap tal-ispejjeż tal-Ewwel Qorti. Isegwi li dan l-aggravju wkoll ser jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** f'parti minnu l-appell imressaq mill-atturi Aronne *sive* Ronnie u Vivienne miżżewġin Laferla, filwaqt li **<u>tiċħad</u>** l-appell imressaq mill-konvenut Matthew Mifsud, u b'hekk:

(i) tħassar is-sentenza appellata sa fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ċaħdet it-tielet talba tal-atturi, sabiex minflok tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut;

(ii) tħassar is-sentenza appellata wkoll sa fejn ċaħdet it-tielet talba tal-atturi u minflok tilqa' din it-tielet talba tal-atturi billi tiddikjara li l-konvenut naqas milli jżomm mad-distanzi legali meta ħaffer *basement* fil-fond tiegħu u għalhekk tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) bħala kumpens għall-preġudizzju mġarrab mill-atturi minħabba n-nuqqas tal-istess konvenut; u

(iii) tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell magħmul mill-atturi, jinqasmu f'terz jitħallsu mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenut, l-ispejjeż tal-appell tal-konvenut jinġarru mill-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss