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, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 776/18/1 LM

Christopher J. Naudi u martu Kirste Naudi għal kull interess li jista' jkollha

v.

David Inglott u martu Domenique Berthe Hyachinthe Inglott u b'digriet tas-26 ta' Frar, 2024, ġie ordnat li ssir it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Domenique Berthe Hyachinthe u li ssir il-korrezzjoni fl-atti *stante* l-mewt ta' David Inglott

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti miżżewġin Inglott minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar,

2021, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi. L-azzjoni kienet maħsuba sabiex: (i) jitneħħew siġar fil-proprjetà tal-konvenuti billi ma kinux qegħdin jinżammu f'distanza skont il-liġi; (ii) jitneħħa l-*hoist* installat mill-konvenuti fil-proprjetà tagħhom li jsostnu li sar bi ksur tal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar; u (iii) jiġu likwidati danni li huma jsostnu li ġarrbu fil-proprjetà tagħhom.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-24 ta' Lulju, 2018, l-atturi jfissru li huma sidien tal-fond Villa Bauhinia, 55, fi Triq Wied Għollieqa, il-Kappara, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond Palo Verde, bin-numru 57, liema fond huwa biswit il-fond tagħhom.

3. L-atturi jgħidu li l-konvenuti abbużivament u bi ksur ta**l-Artikolu 437 tal-Kodiċi Ċivili** ħawlu numru ta' siġar ta' zokk għoli f'bogħod ta' anqas mid-distanza permessa bil-liġi u li l-imsemmija siġar qed jikkawżaw ħsarat fil-fond tagħhom, inkluż fost l-oħrajn, ħsarat strutturali.

4. Jisħqu li s-siġar qed jagħmlu ħsara fil-ħitan, fit-taraġ u fil-madum tagħhom u dan kif konstatat permezz ta' rapport peritali. Dan apparti li l-imsemmija siġar qed jikkawżaw ukoll ħsara fis-sistema fonjarja għaliex jirriżulta illi l-għeruq tas-siġar ippenetraw fil-katusi tal-esponenti.

5. Jingħad minnhom ukoll li l-imsemmija siġar qed jikkawżaw ħsarat oħrajn billi jiġġeneraw kwantità kbira ta' weraq illi qed jaqa' fil-fond tagħhom u qiegħed isodd il-*filters* tal-pixxina tagħhom, kif ukoll il-weraq mill-imsemmija siġar qegħdin ukoll jikkawżaw ħmieġ kontinwu.

6. L-atturi jsostnu wkoll li waħda mill-imsemmija siġar qed tmiss ma' *cables* tad-dawl u b'hekk qed tikkawża periklu.

7. Barra minn hekk, l-atturi jilmentaw ukoll li riċentement il-konvenut installa *lift* illi qed jikkawża storbju u vibrazzjoni.

8. L-atturi jgħidu li minkejja li kienu pprotestaw mal-intimati bi protest illi kien ġie notifikat lill-konvenuti fid-29 ta' Mejju 2018, b'danakollu l-konvenuti baqgħu m'għamlux dak li kellu jsir u għalhekk kellhom iressqu din il-kawża fejn talbu lill-Qorti, sabiex taqta' u tiddeċiedi li:

> *«1. Tiddikjara illi l-imsemmija siġar ġew imħawla u mżommija (recte: miżmuma) illegalment u abbużivament;*
>
> *2 Tiddikjara illi l-imsemmi lift ġie installat u miżmum illegalment u abbużivament;*
>
> *3 Tiddikjara illi l-imsemmija siġar ikkawżaw danni lill-esponenti;*
>
> *4 Tillikwida d-danni kawżati mill-imsemmija siġar u strutturi oħra illegali;*
>
> *5 Tordna l-ħlas tal-imsemmija danni;*
>
> *6 Tordna lill-intimati fi żmien qasir u perentorju illi tiffissalhom il-Qorti jiddemolixxu u jneħħu s-siġar u installazzjonijiet illi qed jikkawżaw il-ħsarat u inkonvenjent dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi; u*

7 F'każ illi l-konvenuti jonqsu illi jirripristinaw il-fond għall-istatus quo ante fiż-żmien lilhom prefiss għaliex l-atturi stess m'għandhomx ikunu huma stess awtorizzati jagħmlu x-xogħol ta' demolizzjoni, rimozzjoni u ripristinu a spejjeż tal-konvenuti iżda dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit nominandi. U dana kollu taħt dawk it-termini, il-pattijiet u kundizzjonijiet oħra illi dina l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni illi timponi fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-intimati illi minn issa huma inġunti għas-subizzjoni tagħhom. Bl-ispejjeż.»

9. Il-konvenuti miżżewġin Inglott ressqu tweġiba fit-22 ta' Awwissu, 2018, u eċċepew:

«Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi mhux minnu illi s-siġar illi hemm imħawla fil-fond proprjetà tal-esponenti qed jikkawżaw xi ħsara fil-fond proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif jirriżulta mir-rapport peritali kkummissjonat mill-esponenti u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. DI1, u konsegwentement ma hemm ebda danni dovuti lir-rikorrenti;

2. Illi in subsidium u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talba tar-rikorrenti għat-tneħħija tas-siġar hija preskritta bit-trapass ta' tletin sena minn meta tħawlu l-istess siġar;

3. Illi mhux minnu illi riċentement l-esponenti installaw lift kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti. Illi dak li r-rikorrenti jirreferu għalih bħala 'lift' huwa fil-fatt hoist, li ilu li twaħħal oltre ħames snin ilu, u li jintuża biss sporadikament meta jkun hemm il-ħtieġa illi jittella' xi oġġett mill-basement. Illi in oltre mhux minnu illi dan jikkawża xi storbju;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

10. L-Ewwel Qorti qatgħet it-talbiet attriċi permezz tas-sentenza tagħha tat-3 ta' Frar, 2021, fis-sens illi:

«1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel tliet talbiet tal-atturi u filwaqt li tiddikjara li s-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti qegħdin jinżammu f'distanza li mhix dik stabbilita mil-liġi, tiddikjara wkoll li l-hoist installat mill-konvenuti fil-proprjetà tagħhom ġie installat bi ksur tal-policies viġenti tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif

ukoll li s-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti kkawżaw u għadhom qegħdin jikkawżaw danni fil-proprjetà tal-atturi, kif ikkonkluda l-espert tekniku ġudizzjarju;

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fil-fond tagħhom kawża tal-imsemmija siġar, fl-ammont ta' sebat elef, tliet mija u ħamsin ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€7,350.34), liema danni għandhom jitħallsu mill-konvenuti lill-atturi fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza;

4. Tordna lill-konvenuti biex fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, jneħħu s-siġar li għandhom f'distanzi li mhumiex dawk stabbiliti bil-liġi u jneħħu wkoll il-hoist li qiegħed jikkawża inkonvenjent lill-atturi, apparti li ġie installat bi ksur tal-policies viġenti tal-Awtorità tal-Ippjanar li jirregolaw dan it-tip ta' żvilupp. Dan ix-xogħol għandu jsir taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa li qiegħed jinħatar mill-Qorti għal dan l-iskop;

5. Tordna lill-konvenuti jieħdu ħsieb li jiżbru s-siġra li qiegħda tinterferixxi bil-friegħi tagħha mal-cables li jinsabu quddiem il-proprjetà tal-partijiet sabiex jiġu evitati ħsarat u dan fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza;

6. F'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet li qegħdin jiġu ordnati jwettqu fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma bi spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Axisa.

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenuti.»

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

*«**Konsiderazzjonijiet Legali***

36. Il-Qorti kkunsidrat bir-reqqa l-provi kollha prodotti mill-partijiet, partikolarment ix-xhieda tal-periti ex parte, fejn jirriżultaw konstatazzjonijiet diverġenti u opposti għal xulxin dwar x'inhu s-sors tal-ħsara riskontrata fil-proprjetà tal-atturi. Il-kawża odjerna bdiet wara li l-atturi nnutaw diversi ħsarat fil-proprjetà tagħhom, senjatament fil-madum ta' barra tal-proprjetà, fil-ħitan tal-appoġġ, fit-taraġ ta' barra tal-proprjetà u ħsarat strutturali oħra li huma jgħidu li huma kkawżati mill-fatt li l-konvenuti għandhom għadd ta' siġar mat-tul kollu tal-ħajt diviżorju, liema siġar mhumiex fid-distanzi stabbiliti fil-liġi, u li bl-għeruq tagħhom qegħdin jikkawżaw ħsarat strutturali fil-fond tal-atturi. Permezz tal-azzjoni tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna t-tneħħija tas-siġar li jinsabu fil-proprjetà tal-konvenuti, kif ukoll it-tneħħija ta' kull struttura u installazzjoni oħra li qiegħda tikkawża inkonvenjent lill-atturi, b'talba għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnhom u għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tal-istess. Jirriżulta li wara li l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom, dawn għamlu madwar sena jagħmlu xogħlijiet strutturali fiha, filwaqt li l-problemi

strutturali li feġġew fil-proprjetà ħarġu madwar erba' snin wara li kienu xtrawha.

37. Il-konvenuti laqgħu għal-lanjanzi tal-atturi billi qalu li t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex mhuwiex minnu li l-ħsara sofferta minnhom hija kkawżata mis-siġar li huma għandhom fil-proprjetà tagħhom, u żiedu jgħidu li kull talba għat-tneħħija tas-siġar min-naħa tal-atturi hija preskritta għaliex dawn is-siġar ilhom fl-istess post għal aktar minn tletin sena. Jgħidu wkoll li mhux minnu li huma għamlu xi installazzjonijiet fil-proprjetà tagħhom li qegħdin jikkawżaw danni jew xi tip ta' inkonvenjent fil-fond tal-atturi.

38. Il-pożizzjonijiet diverġenti li ħadu l-partijiet fil-kawża huma sorretti mill-opinjoniji professjonali espressa mill-periti tekniċi ex parte tagħhom. Il-Perit Edgar Caruana Montaldo imqabbad mill-atturi, ħa l-pożizzjoni li kull ħsara fil-fond tal-atturi hija kkawżata mis-siġar li hemm imħawla fid-dar tal-konvenuti. Il-Perit Kerstien Micallef inkarigat mill-konvenuti, ħa l-pożizzjoni li m'hemmx biżżejjed evidenza li turi li l-ħsara fil-proprjetà tal-atturi ġejja mis-siġar tal-konvenuti, u żied jgħid li kull binja tiżviluppa konsenturi mal-mogħdija taż-żmien. Il-Perit Micallef qal li mill-ispezzjoni li huwa għamel fiż-żewġ fondi ma sab l-ebda għeruq fil-ħitan diviżorji, u l-kawża tal-madum maqlugħ fid-dar tal-atturi hi n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-grouting. Il-Perit Micallef qal ukoll li l-ħsara riskontrata f'pilastru fil-parti ta' quddiem tal-proprjetà tal-atturi, ġejja minn pajp tal-ilma li ssaddad u li qiegħed jikkawża qsim fil-blat. Qal li mill-ispezzjoni li għamel hu, l-unika ħsara li jista' jattribwixxi għall-preżenza tas-siġar hija ħsara f'ħajt ta' barra tal-proprjetà tal-konvenuti li miel 'il barra bil-pressjoni kkawżata mis-siġar.

39. Il-konvenuti ħadu l-pożizzjoni li ma jistax ikun li s-siġar li hemm fil-proprjetà tagħhom qegħdin jikkawżaw xi tip ta' ħsara fil-fond tal-atturi. Jirriżulta li minkejja li tul is-snin kien hemm diversi tentattivi mill-partijiet sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta b'mod amikevoli, finalment din il-kwistjoni xorta waħda spiċċat quddiem il-Qorti għaliex filwaqt li l-atturi baqgħu jinsistu li kull ħsara strutturali li huma ġarrbu fil-proprjetà tagħhom hija kkawżata mis-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti, dawn min-naħa tagħhom baqgħu jinsistu li kwalsiasi ħsara hija dovuta għan-nuqqas ta' manutenzjoni fil-proprjetà tal-atturi u għall-fatt li wħud mix-xogħlijiet fil-proprjetà tal-atturi ma sarux skont is-sengħa u l-arti.

40. Il-Qorti ħatret espert tekniku sabiex jaċċedi fuq is-sit u jagħmel rapport tekniku bil-konstatazzjonijiet tiegħu dwar dak li ġie allegat mill-partijiet fil-kawża. Jirriżulta li l-Perit Tekniku Mario Axisa għamel żewġ aċċessi fuq is-sit, wieħed sabiex jikkonstata l-ħsarat li qegħdin jilmentaw minnhom l-attur, u l-ieħor sabiex jinqala' xi madum u jiġi determinat jekk fit-torba kienx hemm traċċi ta' għeruq b'saħħithom biżżejjed biex jista' jintqal b'ċertezza li s-siġar fil-fond tal-konvenuti qegħdin jikkawżaw il-ħsara strutturali li qegħdin jilmentaw minnha l-atturi.

L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni:

*41. Qabel tikkunsidra l-mertu tal-każ, il-Qorti sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti, peress li fin-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet, sar aċċenn partikolari għal din l-eċċezzjoni. Il-konvenuti jispjegaw li l-preskrizzjoni li qegħdin jeċċepixxu hija l-preskrizzjoni trentennali, in vista tal-fatt li s-siġar li hemm imħawla fil-proprjetà tagħhom ilhom hemm aktar minn tletin sena. Il-Qorti qieset li din l-eċċezzjoni ġiet sollevata mill-konvenuti għaliex l-atturi speċifikaw li l-artikolu tal-liġi li huma qegħdin jinvokaw in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom huwa l-**artikolu 437 tal-Kodiċi Ċivili**, li s-subartikolu (3)(b) tiegħu jgħid:*

> *"Il-ġar jista', sakemm ma jkunx għadda ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni, jitlob li s-siġar imħawlin f'bogħod anqas, jew li, għalkemm ikun tħalla dak il-bogħod ikunu jagħmlulu ħsara, jiġu maqlugħa mis-sid."*

*42. Il-Qorti tagħmel riferiment għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 1952, fl-ismijiet **Giuseppe Spiteri vs. Carmela Desira**, dwar minn meta tibda tgħodd il-preskrizzjoni fejn siġar imħawlin f'bogħod anqas mid-distanza legali u anki f'bogħod aktar, jikkawżaw ħsara lill-ġar, fejn inkiteb:*

> *"Illi, però dina l-eċċezzjoni (tal-preskrizzjoni) ma tistax, fil-każ tagħna, tolqot l-azzjoni tad-danni, oġġett tat-tieni domanda; għaliex f'dan il-każ il-preskrizzjoni tibda minn mindu l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata (**art. 2242 Kod. Ċiv**.); jiġifieri minn mindu jibdew jinħassu u juru ruħhom dawn id-danni (**Kollez. XXIX – II – 103**). Issa rriżulta li l-attur ilu fl-għalqa sitt snin; li hu ma kienx induna bl-għeruq tas-siġar inkwistjoni; u li l-ħsara beda jħossha din is-sena billi l-ilma fil-kanal hemm eżistenti, minħabba dawn is-siġar, ma kienx jaqleb u jimxi bħal qabel;*
>
> *Illi xejn ma jiswa li xi wħud mis-siġar jinsabu fid-distanza legali, jew almenu li ma ġiex pruvat li ma jinsabux f'dik id-distanza; għaliex dana ma jintitolax lill-konvenuta tikkaġuna bihom ħsara lill-attur;*
>
> *Lanqas jiswa l-fatt li l-attur jista' jeħles mill-ħsara tal-għeruq billi jaqtagħhom (**art. 476(2) Kod. Ċiv**.), għaliex dana d-dritt ma jeskludix id-dritt l-ieħor għar-riżarċiment tad-danni, jekk ikun hemm."*

*43. Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni tat-3 ta' Novembru, 2005, fl-ismijiet **Carmel Fenech vs. Andrew Buhagiar** iċċitata mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, fejn intqal:*

> *"Ovvjament, jekk 'il quddiem, l-għeruq tas-siġar jikkawżaw ħsara lill-fond tal-attur, il-konvenut, jew ta' min tkun il-proprjetà, ikun irid jagħmel tajjeb, għax fil-waqt li l-preskrizzjoni għall-ħolqien ta' servitù hi ta' tletin (30) sena, (u kwindi, wara li jgħaddi dak iż-żmien, il-ġar ma jistax jitlob li jinqalgħu s-siġar minħabba l-fatt biss li mhumiex fid-distanza legali), f'każ ta' danni, il-preskrizzjoni applikabbli tibda tgħaddi minn meta tinħoloq il-ħsara, u anke jekk il-persuna jkollha dritt iżżomm oġġett f'ċertu stat, ma jfissirx li dak l-oġġett għandu jitħalla jikkawża ħsara lil terzi."*

44. Minn dawn l-insenjamenti, il-Qorti tislet żewġ punti importanti. Fl-ewwel lok, ladarba l-lanjanza tal-atturi hija dwar ħsara sofferta fil-proprjetà tagħhom, il-perijodu preskrittiv ta' tletin sena jibda jiddekorri minn dakinhar li l-atturi saru jafu bid-danni fil-proprjetà tagħhom u mhux mid-data minn meta ġew imħawla s-siġar inkwistjoni. Barra minn hekk, jgħaddi kemm jgħaddi żmien minn fuq dawn is-siġar, qatt ma jista' jkun il-każ li dawn is-siġar jitħallew jikkawżaw ħsara fil-proprjetà ta' terzi. Il-Qorti tqis li f'dan l-istadju huwa għalkollox immaterjali l-fattur ta' kemm għadda żmien minn fuq dawn is-siġar, u jekk xi ħadd mill-partijiet irnexxilux jipprova dawn kemm kienu ilhom imħawlin. Li jgħodd għad-determinazzjoni ta' din il-vertenza huwa, jekk il-ħsara subita mill-atturi, hijiex ikkawżata mis-siġar inkwistjoni jew le. Sabiex jgħinha fid-determinazzjoni ta' dan il-fatt, il-Qorti ħatret espert tekniku li aċċeda fuq is-sit darbtejn u li ħejja żewġ rapporti bil-konstatazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti tagħmel riferiment għad-diversi insenjamenti tal-Qrati tagħna li lkoll jistabbilixxu li rapport tekniku ta' espert maħtur mill-Qorti m'għandux jiġi skartat leġġerment. Fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet ***Mark Farrugia et vs. Michael Arthur Williams et noe,*** *mogħtija fit-28 ta' Jannar, 2005, il-Qorti inkiteb illi:*

> *"... f'materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament ġurisprudenzjali huwa fis-sens li, għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-ġudikant bħal kull prova oħra u l-Qorti mhix tenuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha,* ***il giudizio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli. Il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kapriċċuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun "informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"*** *(App. Ċiv.* ***Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat*** *(1967) Vol. LI.I.390; u App. Ċiv.* ***Philip Grima vs Carmelo Mamo*** *– 29 ta' Mejju 1998). Multo magis meta, bħal fil-każ preżenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizja perizjuri li jgħid il-kuntrarju, jew idgħajjef il-konklużjonijiet tal-perit tekniku."*

45. Deċiżjoni oħra fl-istess linja ta' ħsieb hija dik fl-ismijiet ***Perit Arkitett u Inġinier Ċivili Frank Giordmaina Medici noe vs. Pio Camilleri,*** *deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Ottubru, 2003, fejn inkiteb:*

> *"... f'materja ta' perizja teknika japplika l-prinċipju li* ***'sakemm ma jiġux indikati oġġezzjonijiet gravi u serji ta' piż li jinduċuha li tissostitwixxi l-ġudizzju tagħha għal dak tekniku, dan ma tagħmlux' – Dingli Estates & Co. vs Mangion****, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002."*

46. Il-Qorti, partikolarment in vista tal-fatt li l-periti tekniċi ex parte ġibdu l-linja rispettiva tal-klijenti tagħhom, kif ukoll għaliex il-konklużjonijiet li wasal għalihom l-espert tekniku ġudizzjarju huma ferm plawsibbli u koerenti, u baqgħu konsistenti anki wara d-domandi in eskussjoni li sarulu mill-avukati difensuri tal-partijiet rispettivi, qiegħda taċċetta l-konklużjonijiet li wasal għalihom l-espert tekniku ġudizzjarju. Jirriżulta minn dak li

*kkonstata l-Perit Mario Axisa fir-rapport tiegħu, li l-ebda waħda mis-seba' siġriet li jinsabu viċin il-ħajt diviżorju fin-naħa tal-proprjetà tal-konvenuti mhuma fid-distanzi stabbiliti fil-liġi. L-**artikolu 437(1) tal-Kap. 16** jipprovdi illi:*

> *"Ħadd ma jista' jħawwel fil-fond tiegħu siġar ta' zokk għoli f'bogħod ta' inqas minn żewġ metri u erbgħin ċentimetru, jew siġar oħra f'bogħod ta' inqas minn metru u għoxrin ċentimetru, fil-linja li taqsam il-fond tiegħu mill-fond tal-ġar."*

*47. Minn dak li kkonstata l-espert tekniku ġudizzjarju, l-ebda waħda mis-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti mhi fid-distanza stabbilita bil-liġi mil-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet, kif jistipula l-**artikolu 437(1) tal-Kodiċi Ċivili**.[1] Mir-rapport tal-espert tekniku ġudizzjarju ma jirriżultax kemm huma għoljin dawn is-siġar u jekk dawn humiex baxxi sa għoli ta' mhux iżjed minn żewġ metri u għaxar ċentimetri kif jipprovdi l-**artikolu 437(2)**, f'liema eventwalità dawn jistgħu jkunu sa distanza ta' ħamsa u erbgħin ċentimetru mil-linja diviżorja. In vista tal-fatt li mir-ritratti esebiti mill-partijiet fil-kawża, jirriżulta li dawn is-siġar jidher li huma ogħla mill-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet, il-probabbiltà hija li dawn is-siġar huma ogħla minn żewġ metri u għaxar ċentimetri, u għalhekk l-obbligu legali hu li dawn jinżammu f'distanza li hija aktar minn dik li qegħdin fiha.*

48. L-espert tekniku ġudizzjarju irrelata dwar kull waħda mill-ħsarat riskontrata fil-proprjetà tal-atturi. B'riferiment għall-madum li nqala' minn quddiem il-garaxx tal-atturi, jirriżulta li l-atturi wkoll jaċċettaw li din il-ħsara m'għandha x'taqsam xejn mas-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti, iżda ġiet ikkawżata mill-fatt li huma jgħaddu minn fuq il-madum bil-vetturi tagħhom, liema moviment ikkawża ċaqliq fil-madum, u l-Perit Axisa qal li din il-ħsara m'għandha x'taqsam xejn mal-preżenza tas-siġar fil-fond tal-konvenuti. L-espert tekniku ġudizzjarju stabbilixxa li l-ħsara fil-pilastru ta' mal-appoġġ ġiet ikkawżata minħabba l-preżenza ta' ħamrija u siġar fil-proprjetà tal-konvenuti, li qegħdin joħolqu pressjoni u b'hekk irriżultat il-ħsara f'dan il-pilastru. Din l-opinjoni tal-espert tekniku ġudizzjarju tikkontradixxi dak li qal il-perit tal-konvenuti, li din il-ħsara ġiet ikkawżata minn pajp li ssaddad, imma l-Qorti tqis li l-opinjoni esperta tal-Perit Axisa hija aktar plawsibbli u verosimili meta mqabbla mat-tip ta' ħsara sofferta. L-espert tekniku ġudizzjarju kkonkluda wkoll li l-konsentura fil-ħajt tan-naħa l-oħra tal-parapett mhix ikkawżata mis-siġar tal-konvenut. B'riferiment għall-irqajja' tal-konkos li qegħdin jinqalgħu minn taħt it-taraġ u għall-qsim fil-madum tat-taraġ, fejn tlettax minn tmintax-il maduma huma maqsumin, l-espert tekniku ġudizzjarju qal li din il-ħsara aktarx li feġġet wara li saret estensjoni fit-taraġ u kien hemm inkompatibbilità bejn il-konkos l-antik u l-konkos il-ġdid li tpoġġa. L-espert tekniku ġudizzjarju qal li minkejja li s-siġar u l-ħamrija fil-proprjetà tal-konvenuti jistgħu jkunu sors ta' umdità, il-parti l-kbira tat-taraġ jinsab 'il fuq mil-livell tal-ħamrija, u għalhekk huwa ferm aktar plawsibbli li l-ħsara hija riżultat tax-xogħol ta' estensjoni li sar mill-atturi milli li din il-ħsara hija kkawżata mis-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti.

[1] *A fol. 217 tal-proċess.*

49. L-perit tekniku ġudizzjarju sab ukoll ħsara f'diversi partijiet tal-madum tat-terrazzin tal-fond tal-atturi, kemm fil-ġenb kif ukoll fil-parti ta' wara, fejn il-Perit Axisa qal li l-ħsara li sab jista' jkun li ġiet ikkawżata minn ilma li qiegħed jipperkola taħt il-madum. Kien għalhekk li l-espert tekniku ġudizzjarju għamel it-tieni aċċess fuq is-sit, fejn inqalgħu diversi madumiet sabiex jiġi stabbilit x'hemm taħthom, u minkejja li nstabu għadd ta' għeruq taħt ħafna mill-madum li nqala', l-espert tekniku ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li dawn l-għeruq mhumiex b'saħħithom biżżejjed biex jikkawżaw ħsara strutturali jew qlugħ tal-madum li qegħdin jilmentaw minnu l-atturi. L-espert tekniku ġudizzjarju wissa però, li f'każ li dawn l-għeruq jitħallew jikbru, hemm ir-riskju li dawn jikkawżaw ħsara strutturali.

50. L-espert tekniku ġudizzjarju kkonkluda li l-ħsara li hemm fil-partijiet interni tal-fond, konsistenti f'konsenturi, tbajja', madum imtebba' u maqsum u traċċi ta' sadid ma' wieħed mit-travi, aktarx li huma kkawżati mis-siġra tal-ewkaliptus li l-konvenut kellu fil-ġnien tiegħu li mbagħad kien qaċċat, u għalhekk huma direttament attribwibbli għall-fatt li din is-siġra kienet fil-ġnien tal-konvenuti f'distanza li ma tirrispettax id-distanza li l-konvenuti kienu obbligati li jżommu bil-liġi. L-espert tekniku ġudizzjarju stabbilixxa li waħda mis-siġar għandha l-friegħi tagħha jserrħu ma' cables tal-elettriku għaddejjin quddiem il-proprjetajiet tal-partijiet, u rrakkomanda li dawn il-friegħi għandhom jinżabru, għaliex aktar ma jikbru l-friegħi ta' din is-siġra, aktar hemm ċans li dawn jistgħu jikkawżaw ħsara.

*51. In vista tal-konklużjonjiet raġġunti mill-espert tekniku ġudizzjarju, u l-pożizzjonijiet rispettivi li ħadu l-partijiet fil-kawża, il-Qorti qiegħda tiddikjara li s-seba' siġriet mal-ħajt diviżorju tal-proprjetà tal-konvenuti ma jirrispettawx id-distanza stabbilita bl-**artikolu 437(1) tal-Kodiċi Ċivili**, u f'dan ir-rigward għandhom jitneħħew b'mod li jkun jirrispetta d-distanzi stabbiliti mil-liġi. Il-Qorti qiegħda tiddikjara wkoll li l-hoist li tpoġġa mill-konvenuti ma sarx b'konformità mal-policies viġenti u għalhekk għandu jitneħħa jew jiġi mibdul ma' sistema li tkun tirrispetta l-policies viġenti. Filwaqt li mhux il-ħsara kollha riskontrata mill-atturi fil-proprjetà tagħhom ġiet ikkawżata mis-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti, madanakollu l-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-konstatazzjoni tal-espert tekniku ġudizzjarju, li aktar ma l-għeruq jitħallew jikbru, aktar ser jikber ir-riskju li dawn jikkawżaw ħsara strutturali. F'dan ir-rigward ukoll, il-Qorti qiegħda tiddikjara li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-ħsara kkawżata mill-għeruq tas-siġar fil-proprjetà tagħhom, jiġifieri għall-ħsara fil-pilastru tal-appoġġ, li kif deċiż ġiet ikkawżata minn pressjoni fil-ħamrija u mill-preżenza ta' siġar fil-viċin, kif ukoll għall-ħsara li l-proprjetà tal-atturi sofriet fil-partijiet interni tagħha, bħall-konsenturi, tbajja', u qsim fil-madum, li l-espert tekniku ġudizzjarju stabbilixxa li huma ħsarat li seħħew minħabba siġra tal-ewkaliptus fil-proprjetà tal-konvenuti, li mbagħad qaċċtuha. Sabiex waslet għad-danni li għandhom jiġu likwidati favur l-atturi, il-Qorti kkonsidrat id-dokument esebit u mħejji minn ICI Ltd. u esebit mill-atturi stess[2], fejn il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għall-items indikati bħala A4, A5, A6 u A7, kif*

[2] *A fol. 162 tal-proċess.*

ukoll għall-items indikati minn C1 sa C13, għalkemm il-provisional items mhumiex ser jiġu inklużi għall-fini tal-komputazzjoni tad-danni, li skont l-espert tekniku ġudizzjarju huma riżultat tal-fatt li fil-proprjetà tal-konvenuti hemm siġar li mhumiex fid-distanzi stabbiliti fil-liġi, b'tali mod li kkawżaw ħsara fil-proprjetà tal-atturi. Il-Qorti tippreċiża li l-ħsara li jridu jagħmlu tajjeb għaliha l-konvenuti hija dik li fil-bill of quantities esebit hi indikata bħala: (i) dismantle existing stone columns of front garden (spiża ta' €200); (ii) rebuilding and finishing of existing stone columns of front garden (spiża ta' €600), (iii) making good external walls (plastering of cracks, etc.), (spiża ta' €359.19); (iv) plastering of external walls with graffiato finish (spiża ta' €513.13); u (v) ix-xogħlijiet kollha inklużi taħt 'C' – Haking of concrete roof (underside of external stairs) to remove any loose concrete (spiża ta' €708.76); (vi) plastering of concrete roof with SIKAREP (or equivalent) (spiża ta' €1,181.26); (vii) plastering of concrete roof (spiża ta' €826.88); (viii) painting of concrete roof (spiża ta' €259.88); (ix) haking of walls to remove any loose material (spiża ta' €234.03); (x) plastering of walls including making good to cracks, etc (spiża ta' €273.04); (xi) painting of walls (€85.81); (xii) take up and cart away floor tiles (spiża ta' €234.03), supply & lay new floor tiles including bedding and grouting (spiża ta' €1,014.13), take up and cart away floor tiles (spiża ta' €161.29), supply & lay new floor tiles (spiża ta' €698.91), għalkemm il-Qorti mhix tinkludi l-oġġetti provviżorji f'din il-lista, minħabba li ma jirriżultax li sabiex jinbidel parti mill-madum, l-atturi ser ikollhom jibdlu l-madum kollu fiż-żona affettwata, speċjalment meta l-attur innifsu xehed f'din il-kawża, li meta huwa għamel ix-xogħol qabel beda joqgħod fid-dar tiegħu, kien ħaseb biex jixtri madum żejjed f'każ li tinqala' xi eventwalità bħal din. Għaldaqstant il-konvenuti għandhom iħallsu s-somma ta' €7,350.34 lill-atturi bħala danni kkawżati lilhom billi żammew siġra tal-ewkaliptus f'distanza li mhix dik stabbilita mil-liġi, liema ammont għandu jitħallas lill-atturi fi żmien xahar mil-lum. Il-Qorti qiegħda tordna ukoll lill-konvenuti sabiex jassiguraw li fi żmien xahar mil-lum li jiżbru l-friegħi tas-siġra li qiegħda tinterferixxi mal-cables tal-arbli quddiem il-proprjetajiet tal-partijiet. Il-konvenuti għandhom ukoll fi żmien xahar mil-lum ineħħu l-hoist installat minnhom fil-proprjetà tagħhom bi ksur tal-policies viġenti. Dan kollu għandu jsir taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Axisa.»

12. Il-konvenuti ressqu l-appell tagħhom mill-imsemmija sentenza, li jissejjes fuq erba' aggravji: (i) li minkejja li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-konklużjoni tal-Perit Tekniku maħtur minnha, mil-liema żewġ rapporti preżentati minnu jirriżulta biss ħsarat li mhumiex daqstant kbar, għaddiet biex tillikwida favur l-atturi l-ammont ta' €7,350.34 meta dan ma kellux ikun; (ii) li ma jaqblux mal-ordni tal-Qorti li s-siġar kollha għandhom

jitneħħew, minkejja li mhux kollha qegħdin jikkawżaw ħsara, u dan meta jitqies li l-istess siġar ilhom imħawwlin għal żmien aktar minn tletin sena; (iii) li l-ordni biex jitneħħa l-*hoist* hija żbaljata; u (iv) li l-ordni tal-Ewwel Qorti sabiex jiżbru s-siġra li tmiss ma' *cable* tad-dawl hija *extra petita* billi ma kienx hemm talba speċifika marbuta ma' dan il-fatt.

13. L-atturi appellati wieġbu permezz ta' risposta tal-appell tagħhom u fissru għala fil-fehma tagħhom l-aggravji tal-konvenuti appellanti ma kellhomx jintlaqgħu.

14. Inżamm smigħ dwar l-appell tal-konvenuti fis-6 ta' Ġunju, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Dan il-każ jitratta kawża mressqa mill-atturi, fejn fost affarijiet oħra talbu t-tneħħija ta' siġar mill-proprjetà tal-konvenuti ġirien li huma ta' ħsara għall-proprjetà tagħhom skont l-**Artikolu 437 tal-Kodiċi Ċivili** u l-installazzjoni ta' *lift* li jingħad li ġie installat b'mod abbużiv u li qiegħed ikun ta' inkonvenjenza; kif ukoll li jiġu likwidati u mħallsa d-danni marbuta mal-istess ilmenti.

16. Fir-rigward tal-**<u>ewwel aggravju</u>**, il-konvenuti appellanti jilmentaw mil-likwidazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti, peress li għalkemm hija ħaddnet u għamlet tagħha l-konklużjonijiet tal-perit tekniku, kif indikat fiż-żewġ rapporti tiegħu, minkejja l-ħsarat pjuttost żgħar misjuba minnu, ġie likwidat l-ammont ta' €7,350.34. Filwaqt li jingħad minnhom li l-Ewwel Qorti straħet fuq dokument ippreżentat mill-atturi, li kien imħejji mill-kumpanija ICI Limited, ifissru kif l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti fil-fehma tagħhom huwa esaġerat u ma jirriflettix il-konklużjonijiet milħuqa mill-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti.

17. Il-Qorti tibda billi tosserva: (i) li l-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti kellu l-inkarigu sabiex «*jaċċedi fuq il-lok mertu tal-kawża u jisma' x-xhieda tal-periti tekniċi ex-parte, <u>jagħmel il-kostatazzjonijiet tekniċi dwar it-talbiet tal-atturi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti»;</u>* (ii) li waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju, 2019, l-atturi ġew awtorizzati mill-Ewwel Qorti sabiex *«jaffettwaw ix-xogħlijiet li huma meħtieġa, u li tali xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Tekniku Mario Axisa»*; (iii) li l-imsemmi perit għamel mhux rapport wieħed iżda tnejn; u (iv) li huwa fl-ebda stadju ma daħal fil-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, waqt l-eskussjoni li saret lill-imsemmi perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, fl-ebda stadju ma ntalab li jidħol fil-mertu tal-likwidazzjoni tad-danni mitluba mill-atturi fir-rikors promotur.

18. Dan kollu qiegħed jingħad peress li, l-atturi ressqu bħala prova, prospett tad-danni jew aħjar, stima tax-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fil-proprjetà tagħhom, bħala konsegwenza tad-danni li jingħad li ġarrbu minħabba s-siġar li hemm fil-proprjetà tal-konvenuti, ġirien tagħhom. Din l-istima (mehmuża mar-rapport tal-perit maħtur mill-atturi, il-perit Edgar Caruana Montaldo, esibita f'paġni 162 u 163 tal-proċess) fl-ammont ta' €39,552.42 kienet tinkludi dawk li jissejħu bħala *provisional items* f'każ li jkun irid jinbidel il-madum kollu, fejn ikun hemm il-ħtieġa, jew fin-nuqqas li l-atturi jirnexxielhom isibu jixtru l-madum, sabiex jibdlu biss dak il-madum li jkun meħtieġ waqt ix-xogħlijiet. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti ppreżentaw rapport tal-perit Kerstien Micallef, li wera l-fehma li l-istima ppreżentata mill-atturi kienet waħda esaġerata. Permezz tar-rapport tiegħu (esibit fl-atti f'paġni 202 u 203) il-perit Micallef fisser li, fil-fehma tiegħu, apparti li kien għad irid jiġi determinat x'kienet il-kawża tad-danni u jekk dawn kinux konsegwenza tas-siġar li kellhom il-konvenuti, id-danni ma kellhomx jiżbqu s-somma ta' €5,000.

19. Dan ifisser li, hekk kif l-Ewwel Qorti qagħdet fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur minnha u sabet li l-konvenuti kienu responsabbli għal uħud mid-danni mġarrba mill-atturi, kellha tagħmel eżerċizzju fejn tagħmel rikonċiljazzjoni bejn dak li l-perit irriskontra fir-relazzjoni tiegħu u l-pretensjonijiet tal-atturi.

20. Mill-korp tal-appell tal-konvenuti huwa ċar li m'għadhomx jikkontestaw ir-responsabbiltà għad-danni mġarrba mill-atturi fis-sħiħ, iżda qegħdin jillimitaw il-kontestazzjoni tagħhom għal uħud mill-konklużjonijiet milħuqa mill-Ewwel Qorti marbuta mal-istess likwidazzjoni.

21. Din il-Qorti taqbel mal-konvenuti appellanti, sa fejn jingħad minnhom li b'rabta mal-likwidazzjoni tad-danni dwar il-ħsarat fil-*front garden area,* f'dak li huma l-pilastri, il-perit tekniku tal-Qorti sab li kien hemm ċaqliq fil-każ tal-ewwel pilastru li jinsab imiss mal-ħajt appoġġ tal-konvenuti u li dan iċ-ċaqliq kien ikkawżat minħabba l-pressjoni tal-ħamrija u tal-għeruq tas-siġra li hemm fil-qrib (ara paragrafu 5.08 tar-relazzjoni tal-perit Axisa f'paġna 218, kif ukoll tweġibiet waqt l-eskussjoni tal-perit f'paġni 259 u 260).

22. Madankollu, fl-aħħar tal-istess paragrafu, l-imsemmi perit tabilħaqq qies li l-konsentura fil-ħajt tan-naħa l-oħra tal-parapett (fejn hemm it-tieni pilastru) m'għandha x'taqsam xejn mas-siġar u li f'kull każ, dik il-ħsara kienet waħda minima. Minkejja li l-Ewwel Qorti qieset dan sew fis-sentenza (ara paragrafu 48) meta waslet għal-likwidazzjoni hija adottat it-talba attriċi għad-danni elenkati bħala A4 u A5 fil-prospett tagħha li kienu jinvolvu *"Dismantle existing Stone __Columns__ of Front Garden"* u *"Rebuilding and finishing of existing stone __columns__ of Front Garden"* fejn

hemm ukoll speċifikat li kien hemm tnejn minnhom. L-Ewwel Qorti ordnat li jitħallas l-ammont sħiħ ta' €200 u €600 għal dawn iż-żewġ partiti (total ta' €800). Minn dak li ngħad mill-perit u mill-istess Qorti jkun ġust li dan l-ammont jinqasam, sabiex jitnaqqas l-ammont ta' €400 minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti.

23. Minn dan kollu jsegwi li l-ispejjeż marbuta max-xogħlijiet imsemmija bħala A6 u A7, jiġifieri "*Making good external walls (plastering of cracks etc)*" u "*Plastering of external walls with Graffiato finish (same as existing)*" ukoll ma kellhomx jintrefgħu mill-konvenuti appellanti, peress li dawn il-ħitan imissu mat-tieni pilastru lil hemm mit-taraġ ta' quddiem tal-atturi (ara ritratti f'paġna 225) bil-konsegwenza li hawn ukoll, għandhom jitnaqqsu l-ammonti ta' €359.19 u €513.13 rispettivament. Dan iwassal li għandhom raġun il-konvenuti appellanti li b'rabta mal-*Front Garden Area* għandu jsir tnaqqis ta' €1,272.32 mill-ammont dovut lill-atturi.

24. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni marbuta mal-*Internal Area,* din il-Qorti taqbel ukoll mal-konvenuti appellanti sa fejn jingħad li l-Ewwel Qorti żbaljat, hekk kif inkludiet fil-likwidazzjoni tad-danni dawk l-ispejjeż marbuta max-xogħlijiet tas-saqaf ta' taħt it-taraġ. Kemm hu hekk, l-istess perit maħtur mill-Ewwel Qorti, osserva li l-irqajja' tal-konkos li qegħdin jinqalgħu minn taħt it-taraġ kienu marbuta mal-qsim tal-granit tat-taraġ, fejn tlettax minn tmintax-il maduma huma maqsumin. L-espert tekniku qal

li din il-ħsara x'aktarx feġġet wara li saret estensjoni fit-taraġ u kien hemm inkompatibbilità bejn il-konkos l-antik u l-konkos il-ġdid li tpoġġa. B'hekk il-perit Axisa kkonkluda li minkejja li s-siġar u l-ħamrija fil-proprjetà tal-konvenuti jistgħu jkunu sors ta' umdità, il-parti l-kbira tat-taraġ jinsab 'il fuq mil-livell tal-ħamrija, u għalhekk huwa ferm aktar probabbli li l-ħsara hija riżultat tax-xogħol ta' estensjoni li sar fit-taraġ milli li din il-ħsara hija kkawżata mis-siġar fil-proprjetà tal-konvenuti (ara paragrafi 5.09 sa 5.11 tal-ewwel relazzjoni tal-perit Axisa f'paġna 219).

25. Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex taqbel mal-konvenuti appellanti li dawk il-partiti elenkati bħala C1 sa C4, jiġifieri *Haking of concrete roof (underside of external stairs) to remove any loose concrete (*spiża ta' €708.76*); plastering of concrete roof with SIKAREP (or equivalent) (*spiża ta' €1,181.26*); plastering of concrete roof (*spiża ta' €826.88*);* u *painting of concrete roof (*spiża ta' €259.88*),* m'għandhomx jiġi inklużi mad-danni dovuti lill-atturi. Dan ifisser li għandu jsir tnaqqis ta' €2,976.78.

26. Hekk ukoll, fir-rigward tal-madum li jinsab fuq ġewwa fil-livell tal-garaxx, meta nħarsu lejn l-ewwel rapport tal-Perit Axisa ntqal li:

> *"Fir-rigward tal-madum ... biex wieħed ikun jista' jkun ċert jekk dan ġiex affettwat minn ilma jew għeruq tas-siġar, wieħed ikun irid jara x'isib taħtu meta dan jinqala' minn postu. Dwar dan jiġi spjegat li waqt l-aċċess l-esponent ittawwal minn ġo fetħa żgħira f'wieħed mill-ħitan tal-kmamar konċernati għal ġo spazju li tħalla warajh biex jitgħaddew is-servizzi. <u>Hemmhekk innota li ma kien hemm l-ebda indikazzjoni ta' għeruq mifruxa, la mal-ħajt u lanqas fil-livell tal-art (ritratt MAR11). Filwaqt li din l-osservazzjoni ma teskludix il-possibbiltà li l-madum xorta waħda ġie</u>*

> *<u>affetwat minn tali kawża, tista' tkun indikattiva li dawn il-ħsarat seħħew minħabba raġunijiet oħra."</u>* (Sottolinjar ta' din il-Qorti).

27. Minkejja li l-perit waqt it-tieni aċċess għamel verifiki dwar il-madum li kien hemm fuq barra madwar il-pixxina, billi nqala' xi madum u ġie spezzjonat dak li kien hemm taħtu, mhux l-istess ġara fil-livell tal-garaxx. L-atturi donnhom ma nsistewx li jsiru verifiki wkoll f'dan il-livell tal-garaxx. Għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti li qalet li l-espert ikkonkluda li: «*madum imtebba' u maqsum ... aktarx li huma kkawżati mis-siġra tal-ewkaliptus li l-konvenut kellu fil-ġnien tiegħu li mbagħad kien qaċċat.*»

28. Fin-nuqqas ta' prova ta' rabta ċara jew *nexus* bejn l-aġir tal-konvenuti appellanti (i.e. f'dan il-każ in-nuqqas tagħhom li jħarsu d-distanzi legali meħtieġa meta ħawlu s-siġar ta' ċertu kobor viċin il-ħajt diviżorju u d-danni mġarrba mill-atturi), id-danni taħt eżami ma jistgħux jintlaqgħu. Kien obbligu tal-atturi li jippruvaw ir-rabta bejn id-danni mġarrba minnhom fil-proprjetà tagħhom mal-fatt li l-konvenuti kienu l-kaġun ta' dawk id-danni meta ħawlu s-siġar f'distanza li ma kinitx dik mitluba mil-liġi.

29. Minn dan jinżel li, tabilħaqq ma jistgħux jitqiesu ġustifikati dawk il-partiti C8 sa C11 marbuta max-xogħlijiet ta' tibdil ta' madum fil-livell tal-garaxx. Għalhekk ser isir tnaqqis b'rabta ma' *take up and cart away floor*

*tiles (*spiża ta' €234.03*), supply & lay new floor tiles including bedding and grouting (*spiża ta' €1,014.13*), take up and cart away floor tiles (*spiża ta' €161.29*), supply & lay new floor tiles (*spiża ta' €698.91*),* li flimkien jagħmlu total ta' €2,108.36.

30. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, ladarba ser jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti, jeħtieġ li ssir riforma tas-sentenza appellata, sabiex id-danni likwidati jiġu riveduti minn €7,350.34 għal €992.88[3], li fuqhom għandu jiżdied il-perċentwal ta' 18% bħala VAT, ekwivalenti għal €178.72, li jwasslu għal total ta' €1,171.60.

31. Imiss li jiġi mistħarreġ **it-tieni aggravju** tal-konvenuti appellanti, dak fejn jilmentaw dwar l-ordni tat-tneħħija tas-siġar kollha u mhux sempliċement dawk li kienu qegħdin jikkawżaw il-ħsara u dan fuq il-bażi li dawn is-siġar ma jirrispettawx id-distanza stabbilita skont l-**Artikolu 437(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Il-konvenuti jsostnu li l-imsemmija siġar ilhom imħawlin għal żmien twil li jiżboq it-tletin sena u għalhekk it-talba għat-tneħħija hija preskritta skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Barra minn hekk, l-appellanti jgħidu li għalkemm huwa minnu, dak li jingħad mill-Ewwel Qorti li l-perjodu ta' preskrizzjoni jibda jgħaddi mid-data li l-azzjoni setgħet tiġi eżerċitata, madankollu dan japplika biss fil-każ ta' dawk iż-żewġ siġriet li effettivament tqiesu mill-perit tekniku li kkawżaw ħsara u

[3] €7,350.34 - €6,357.46 (€1,272.32 + €2,976.78 +€2,108.36) = €992.88.

mhux fil-każ tas-siġar kollha. Għalhekk jisħqu li l-preskrizzjoni trentennali għandha tapplika fil-każ ta' dawk is-siġar li ma kkawżaw l-ebda ħsara. L-appellanti jagħmlu referenza wkoll għall-provvediment tal-liġi li jagħti diskrezzjoni lill-ġudikant sabiex sid is-siġar ikollu l-għażla li, jew jaqla' dawk is-siġar, jew jagħmel spejjeż tiegħu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex ma ssir l-ebda ħsara fil-fond tal-ġar (ara **Artikolu 437(4) tal-Kodiċi Ċivili**) u dan fil-konfront ta' dawk is-siġar li ġew identifikati mill-perit bħala problema li kkawżaw il-ħsara.

32. Din il-Qorti tisħaq li huwa minnu li l-**Artikolu 437(1)** u **(2) tal-Kodiċi Ċivili** jistabbilixxu d-distanzi li fihom jistgħu jitħawwlu siġar differenti, mil-linja li taqsam il-fond minn dak tal-ġar (distanza ta' żewġ metri u erbgħin ċentimetru fil-każ ta' siġar ta' zokk għoli; metru u għoxrin ċentimetru fil-każ ta' siġar oħra, mil-linja li taqsam iż-żewġ fondi; u ħamsa u erbgħin ċetimetru f'każ ta' dwieli, xtieli, ħaxix u kull siġra oħra li tinżamm baxxa sa għoli mhux aktar minn żewġ metri u għaxar ċentimetri).

33. L-**Artikolu 437(3) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li sakemm ma jkunx għadda ż-żmien tal-preskrizzjoni, il-ġar jista' jesiġi li s-siġar, ippjantati f'distanza inferjuri jew, minkejja l-osservanza tad-distanza, jkunu qed jarrekawlu danni, jiġu żradikati bi spejjeż ta' sid il-fond (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-23 ta' Ottubru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Spiteri v. Leonardo sive Nardu Schembri***, li

għamlet referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Giovanni Bezzina v. Can. Dec. Sac. Gio. Carlo Borg Olivier*** tal-Prim'Awla Qorti Ċivili, 3 ta' Mejju, 1884).

34. Illi permezz tal-**Artikolu 437(4) tal-Kodiċi Ċivili**, il-liġi stess tagħti lill-qrati d-diskrezzjoni meħtieġa sabiex jew tordna l-qlugħ ta' dawk is-siġar imħawwla f'distanza anqas, inkella l-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet sabiex jiġu evitati l-ħsarat fil-fond tal-ġar, anke wara li s-siġar ikunu laħqu tħawwlu bi ksur tal-imsemmi **Artikolu 437**.

35. Iżda fil-fehma ta' din il-Qorti donnu twarrab il-provvediment tal-liġi li jinsab fl**-Artikolu 437(5) tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdi li l-provvedimenti tal-istess Artikolu ma japplikawx meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'ħajt, basta s-siġar, xtieli jew il-pjanti qabel imsemmija, jinżammu b'tali mod li ma jaqbżux l-għoli tal-ħajt. Meta wieħed jara r-ritratti esibiti fl-atti tal-proċess, m'hemmx dubju li s-siġar jaqbżu l-għoli ta' dan il-ħajt diviżorju sew (ara paġni 8 sa 16 u paġna 70, esibiti bħala parti mir-rapport tal-perit inkarigat mill-atturi, kif ukoll dawk tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti f'pagni 225 u 227).

36. Fir-rigward ta' dan is-subinċiż, kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Peter Cauchi et v. Desirée Darmanin et***, jeħtieġ li l-konvenuti jippruvaw mhux

biss li s-siġar li huma taħt eżami ilhom hemm għal aktar minn tletin sena, iżda li dawk is-siġar ilhom jaqbżu l-għoli tal-ħajt diviżorju għal aktar minn tletin sena. Ingħad ukoll:

> *«Kif jgħid l-**Artikolu 437(5)**, ikun hemm bidu tal-ħolqien tas-servitù meta s-siġar jaqbżu l-għoli tal-ħajt diviżorju bejn żewġ fondi li jmissu ma' xulxin, kif inhuma l-fondi meritu ta' din il-kawża. Sakemm is-siġar jitħawlu u jkollhom tul ta' anqas mill-ħajt diviżorju, l-imsemmi **Artikolu 437** ma japplikax. <u>Dan ifisser li siġar ta' għoli anqas mill-għoli tal-ħajt diviżorju jistgħu jitħawlu fejn irid il-ġar u sakemm jibqgħu hekk baxxi l-ġar ma jistax jinsisti li jaqlagħhom (sakemm ma jagħmlux ħsara lill-istess ġar), iżda ma jakkwistawx drittijiet ta' servitù. Kważi kull siġra tibda żgħira, u l-**Artikolu 437** jidħol fis-seħħ hekk kif tibda tikber u l-għoli tagħha jaqbeż il-ħajt li jifred iż-żewġ fondi</u>.*
>
> *...*
>
> *Kif jgħid il-ġurista **Francesco Ricci** ("**Corso Teoretico – Pratico del Diritto Civile**", Vol II pagna 551):*
>
> *"Si noti inoltre che gli alberi, a riguardo dei quali può farsi valere l'accennata prescrizione, debbono mantenersi per l'avvenire nello stesso stato in cui si tennero per il passato, in omaggio al principio: quantum possessu, tantum praescriptum." »*
>
> *(sottolinjar ta' din il-Qorti)*

37. Qabelxejn, dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni l-atturi appellati fir-risposta tal-appell jilmentaw li l-konvenuti ma indikawx l-artikolu tal-liġi applikabbli għall-preskrizzjoni eċċepita minnhom. Jgħidu li dan kien nuqqas tal-konvenuti li ressqu din l-eċċezzjoni mingħajr ma semmew liema kien l-artikolu tal-liġi li fuqu kienu qegħdin jistrieħu, peress li l-Qorti ma tistax '*ex officio*' tagħti effett għall-preskrizzjoni jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata – **Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili**.

38. Madankollu, tajjeb li jiġi mfakkar li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, saħansitra fl-istadju tal-appell, inkwantu eċċezzjoni perentorja tista' tingħata wkoll fil-Qorti fil-grad ta' appell (ara l-**Artikolu 732(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u l-**Artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili**). Għalhekk meta l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, ġie indikat mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet, għamlet sew l-Ewwel Qorti li stħarrġet din l-eċċezzjoni (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***John Mary Muscat pro et noe et v. Dr. Simon Galea Testaferrata et***). Hekk ukoll, din il-Qorti f'dan l-istadju għandha tistħarreġ l-artikolu tal-liġi invokat mill-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, ladarba dan ġie debitament identifikat.

39. Sabiex isostnu l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni trentennali skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għall-fatt li huma ilhom li xtraw il-proprjetà tagħhom minn Diċembru tas-sena 1985, meta kien hemm numru ta' siġar diġà mħawla. Madankollu, mir-ritratt esibit (ara PHO1 f'paġna 117 tal-proċess) jirriżulta ċar li meta l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom, is-siġar li kien hemm imħawla kienu għadhom tassew żgħar u ċertament ma kinux jaqbżu l-għoli tal-ħajt diviżorju fis-sena 1985. Il-konvenuti appellanti ma ressqux prova ċara dwar meta l-istess siġar kienu tħallew jaqbżu l-għoli tal-ħajt diviżorju. Fin-nuqqas ta' tali prova, il-konvenuti appellanti ma jistgħux jinvokaw id-dritt li jżommu dawk is-siġar bħala servitù miksub bil-

preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan jingħad peress li, kif tajjeb osservat mill-atturi appellati fir-risposta tagħhom, huwa l-konvenut li jeċċepixxi l-preskrizzjoni li għandu l-oneru li jipprova l-mixi tal-perjodu preskrittiv invokat minnu (ara f'dan is-sens s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmlu Limited v. Joseph Cachia***).

40. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***George Baldacchino v. James Cefai et***, huwa prinċipju magħruf li meta tingħata l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, hu meħtieġ li l-Qorti tiddetermina minn meta l-preskrizzjoni applikabbli bdiet għaddejja u l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabbilita (ara *sentenza* ta' din il-Qorti tal-5 ta' April, 1993, fil-*kawża* fl-ismijiet ***Victor Quintano v. Georgina Calleja et***).

41. Minn dan kollu jinżel li, l-aggravju tal-konvenuti appellanti dwar il-preskrizzjoni applikabbli fil-każ ta' dawk is-siġar li mhumiex qegħdin jikkawżaw ħsara ma tistax tintlaqa', peress li ma rnexxilhomx jippruvaw li dawk is-siġar kienu oġġett ta' servitù miksub minnhom biż-żmien jew li l-jedd tal-atturi li jitolbu t-tneħħija tas-siġar skada bil-mogħdija taż-żmien, kif jippretendu l-konvenuti.

42. Dwar il-punt imqanqal mill-konvenuti appellanti li kienu biss tnejn mis-siġar li kienu qegħdin jikkawżaw ħsarat lill-atturi, u li għalhekk ma kienx meħtieġ li jinqalgħu s-siġar kollha, tajjeb li jiġi nnutat li l-perit tekniku fl-ewwel rapport tiegħu ħa nota ta' dawk is-siġar li jinsabu qrib il-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet, kif murija kemm fit-tabella A fl-istess relazzjoni tal-perit (ara tabella A f'paġna 217) fejn jirriżulta bl-aktar mod ċar id-distanza li hemm bejn is-seba' siġriet li hemm f'distanza inqas minn dik maħsuba fil-liġi, kif ukoll ir-ritratt mill-ajru (ara Dok. MA 3 f'paġna 233) minn fejn jirriżulta ċar li l-perit tekniku llimita l-eżerċizzju tiegħu għal dawk is-siġar (A sa G) li kien hemm qrib il-ħajt diviżorju u mhux is-siġar kollha li għandhom il-konvenuti fil-proprjetà tagħhom. Minn din ir-relazzjoni jirriżulta ċar li dawn is-seba' siġriet ma tqiegħdux fid-distanza li trid il-liġi.

43. Tajjeb li jiġi ppreċiżat li, fir-rigward ta' dawk iż-żewġ siġriet (A u D) skont it-tabella A u ritratt mill-ajru (f'paġna 233) din il-Qorti m'għandhiex dubju li dawn għandhom jinqalgħu, hekk kif jaqgħu f'dak maħsub taħt l-**Artikolu 437(3) tal-Kodiċi Ċivili**, ladarba l-istess konvenuti jikkonċedu li ġew identifkati mill-perit tekniku bħala kawża tad-danni mġarrba mill-atturi. Filwaqt li jirriżulta li l-ewkaliptus (immarkata bl-ittra D) laħqet inqalgħet mill-konvenuti, mhux l-istess jista' jingħad fil-każ tas-siġra tal-prinjol immarkata bl-ittra "A". Jirriżulta li l-konvenuti m'għamlu xejn matul is-snin sabiex iħarsu milli din tiżbroffa kif għamlet (ara ritratt MAR 01 f'paġna 225). L-għaqal kien jiddetta li din is-siġra tinżabar regolament

sabiex tiġi mwarrba kwalunkwe ħsara u li jsir dak kollu meħtieġ sabiex ma ssirx il-ħsara fil-fond tal-atturi. Iżda kif rajna, din is-siġra qiegħda tikkawża ħsara fil-pilastru ta' quddiem tal-atturi u għalhekk f'dan il-każ, is-soluzzjoni għandha tkun li din titneħħa b'applikazzjoni tal-**Artikolu 437(3) tal-Kodiċi Ċivili** u f'dan il-każ is-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata.

44. Fir-rigward tal-bqija tas-siġar (B,C, E, F u G) għalkemm fil-prinċipju, din il-Qorti taqbel li d-distanzi li l-liġi timponi fit-Titolu li tittratta s-servitujiet għandhom jiġu osservati f'kull każ, mingħajr il-ħtieġa li jiġi determinat jekk in-nuqqas li tiġi osservata d-distanza stabbilita, joħloqx preġudizzju jew ħsara lill-ġar, hemm eċċezzjoni fil-każ tal-**Artikolu 437(4) tal-Kodiċi Ċivili**. Hekk per eżempju, fil-kawża, ***Joseph Mangion v. Julian Borg***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar, 1983, ingħad li d-distanza ta' żewġ piedi u nofs stabbilita fl-**Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili**, ġiet stabbilita b'mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata, u l-ġar għandu dritt jitlob li tiġi osservata din id-distanza, f'każ ukoll li ma jippruvax id-danni. Hekk ukoll, fil-kawża ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et*** deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 2004, qalet li d-distanza maħsuba fl-**Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili**, tapplika anke jekk lil hemm mill-ħajt diviżorju, fil-proprjetà tal-ġar, ma hemmx tieqa jew apertura oħra, u, għalhekk, ma jsofrix preġudizzju, bil-fatt li t-tieqa nfetħet f'distanza anqas minn dik stabbilita fil-liġi. Fil-kawża ***Alfred Mizzi v. Frank Corso***

deċiża wkoll minn din il-Qorti fit-8 ta' Mejju, 2003, ġie osservat li l-ġar m'għandux għalfejn jipprova li qed isofri preġudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinżammx mill-proprjetarju kontigwu. Fil-każ ta' siġar, però, wieħed irid jikkunsidra l-effett tal-**Artikolu 437(4) tal-Kodiċi Ċivili**.

45. Kif rajna, dan l-artikolu jagħti lill-Qorti d-diskrezzjoni sabiex is-sid jingħata l-għażla li jew jaqla' dawk is-siġar imħawla f'distanza anqas, inkella jwettaq ix-xogħlijiet sabiex jiġu evitati l-ħsarat fil-fond tal-ġar. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Novembru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Fenech v. Andrew Buhagiar***, f'dan l-artikolu, l-element ta' preġudizzju huwa relevanti.

46. Fil-każ taħt eżami, fl-ewwel relazzjoni l-perit kien qies li sabiex ikun jista' jara jekk il-kawża tal-ħsarat fil-proprjetà tal-atturi kinitx l-għeruq tas-siġar tal-konvenuti, kien meħtieġ li jinqala' xi madum. Wara li ngħata l-kunsens tal-atturi, sar it-tieni aċċess li wassal għat-tieni relazzjoni fejn il-perit tekniku wasal għal dawn il-konklużjonijiet:

> *«4.01 Fil-fehma umli tal-esponenti, it-tip t'għeruq li nstabu madwar it-tappiera u fit-torba ta' taħt il-madum huma żgħar u fraġli wisq biex jgħollu l-madum. Dwar l-għerq li nstab qrib il-ħajt tal-appoġġ, l-esponent jgħid li normalment irid ikollok numru ta' għeruq ta' qies simili jew akbar biex iwassal għall-qlugħ tal-madum.*
>
> *4.02. Jidher li l-ilma li intrinsikament joskula mill-art iċċangata bil-madum taċ-ċeramika, qed jibqa' maqbud fit-torba u jwassal għal .... tibdil fil-kontenut tal-ilma. Peress li tali żieda fil-volum tat-torba tkun waħda irregolari, wiċċ il-madum jispiċċa mmewweġ.*

> *4.03 Il-preżenza ta' tant għeruq mifruxa fit-torba qed tiġi spjegat mill-fatt li malli s-siġar tal-qrib iħossu li hemm sors ta' ilma, dawn jibdew jifirxu l-għeruq tagħhom biex jassorbu l-ilma u jwassluh lura lejn is-siġar rispettivi. <u>Jekk dawn l-għeruq jitħallew jikbru, jistgħu jwasslu għal aktar ħsarat, inkluż dawk tat-tip strutturali</u>.»*

47. Dan kollu ġie kkonfermat mill-perit tekniku waqt l-eskussjoni (ara paġni 257 sa 258 tal-proċess). Ġaladarba mill-konklużjonijiet tal-perit, jirriżulta li kienu l-fili fil-madum tal-atturi jew aħjar nuqqas fil-*grouting* tal-madum, li kien qiegħed iwassal sabiex it-torba ta' taħt tixrob l-ilma u l-madum tal-atturi jispiċċa jiċċaqlaq minn postu u mhux minħabba l-għeruq tas-siġar innifishom, din il-Qorti, tista' tasal li taqbel mal-konvenuti appellanti f'parti mill-argument tagħhom. Madankollu ma tistax tiġi injorata la l-aħħar parti tal-paragrafu 4.03 fuq imsemmi u lanqas jista' jiġi injorat li l-istess perit waqt l-eskussjoni xehed hekk:

> *«L-għeruq li hemm bħalissa huma għeruq żgħar li qed jixorbu l-ilma. Iċ-ċans huwa li dawk l-għeruq eventwalment jistgħu jikbru... jekk ikun hemm għeruq ikbar minn dak li rajna taħt l-appoġġ maġenb il-ħajt tal-appoġġ, dak jista' jkun ta' kawża għall-bini.»*

48. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax b'diżappunt li l-konvenuti ma qabdux u għamlu x-xogħlijiet li l-liġi ssemmi bħal foss, sabiex ma ssirx ħsara fil-fond tal-atturi, xogħlijiet li huma kienu ben konsapevoli tagħhom (ara affidavit tal-konvenut f'paġni 110 u 111). Madankollu, din il-Qorti tqis xieraq li ladarba mill-provi fir-rigward tas-siġar B,C, E, F u G, ma ġiex ippruvat li qegħdin fil-preżent jikkawżaw ħsara fil-proprjetà tal-atturi, allura l-konvenuti għandhom jingħataw l-għażla li jew iwettqu x-xogħlijiet meħtieġa, kemm sabiex is-siġar tagħhom jinżabru regolarment, kif ukoll

sabiex jevitaw li l-għeruq tas-siġar tagħhom ikunu ta' ħsara għall-proprjetà tal-atturi billi jsir il-foss meħtieġ, jew jaqilgħu l-imsemmija siġar.

49. Ovvjament jekk kemm-il darba, 'il quddiem dawn is-siġar B,C, E, F u G, jikkawżaw ħsara fil-fond tal-atturi, il-konvenuti, jew ta' min tkun il-proprjetà, xorta jkun irid jagħmel tajjeb għad-danni, peress li filwaqt li l-preskrizzjoni ta' servitù hija ta' tletin sena, f'każ ta' danni, kif tajjeb osservat mill-Ewwel Qorti, il-preskrizzjoni applikabbli tista' tgħaddi biss minn meta tinħoloq il-ħsara, anke jekk il-persuna jkollha dritt iżżomm oġġett f'ċertu stat, ma jfissirx li dak l-oġġett għandu jitħalla jikkawża d-danni lil ħaddieħor (ara s-sentenza ***Fenech v. Buhagiar*** imsemmija qabel).

50. Isegwi li dan it-tieni aggravju ser jintlaqa' f'parti minnu u ser jingħata l-provvediment xieraq.

51. Fit-**tielet aggravju** l-konvenuti appellanti jilmentaw mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li qalet li l-*lift* fil-fond tagħhom qiegħed jikkawża storbju u vibrazzjoni u li minħabba f'hekk għandu jitneħħa. Filwaqt li jippreċiżaw li dan huwa *hoist* u mhux *lift,* u li l-atturi kienu qegħdin jilmentaw minn inkonvenjent, l-Ewwel Qorti ddeċidiet skont il-perizja teknika li dan kien ġie installat bi ksur tal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar, fatt li l-Qorti ma kinitx mitluba tistħarreġ. Dan minbarra l-fatt li, il-konvenuti jsostnu li l-atturi

naqsu milli jippruvaw li dan il-*hoist* kien tassew ta' inkonvenjent u l-Ewwel Qorti lanqas biss stħarrġet dan il-punt t'inkonvenjenza, iżda xorta ordnat li jitneħħa.

52. F'dan il-każ, il-Qorti ma tqisx li l-konvenuti appellanti għandhom raġun f'dan l-aggravju tagħhom. Jirriżulta bħala fatt li mir-rikors maħluf, speċifikatament fit-tieni talba tal-atturi, hemm indikat b'mod ċar li dawn qegħdin jilmentaw li dan il-*lift* jew *hoist* huwa miżmum b'mod illegali u abbużiv. Għalhekk din il-Qorti ma tara xejn ħażin f'dak li ngħad mill-Ewwel Qorti meta adottat il-fehma tal-perit tekniku maħtur minnha, fis-sens li din l-istruttura ma saritx skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar (Policy P40 tad-Dokument DC15 dwar dak li jitqies aċċettabbli f'*side curtilage*). Wara kollox, mill-eskussjoni tal-perit jirriżulta li l-imsemmi perit baqa' jinsisti fuq dan il-punt (ara paġni 262 u 263) u l-konvenuti ma ressqux talba għal perizja perizjuri.

53. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar, 2002, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Jeremy J. Debono noe v. Pool & Spa Limited***, huwa magħruf li min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet ***George Muscat v. Helen Xerri et***, dik tas-16 ta'

Diċembru, 2019, fl-ismijiet ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et*** u tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet ***Victor Privitiera v. Mohammed Aldeeb et***).

54. Hekk ukoll, il-perizja teknika għandha fiha nnifisha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab kif ġieb u laħaq. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-fehma teknika li tkun ġiet imressqa quddiemha mill-esperti mqabbda minnha (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Asset Investments Ltd v. Awtorità tad-Djar*** tat-13 ta' Ottubru, 2022, kif ukoll dik fl-ismijiet ***Doreen Galea Souchet v. Joseph Farugia proprio et nomine*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023).

55. Minn dan jinżel li, għamlet sew l-Ewwel Qorti meta ordnat it-tneħħija tal-imsemmi *hoist* li rriżulta tabilħaqq abbużiv u illegali. Dan jingħad ukoll peress li mill-provi rriżulta li dan l-apparat kien ta' inkonvenjent għall-atturi (ara l-kontroeżami tal-attur f'paġni 186 sa 187) fejn jisħaq fuq l-istorbju li dan jagħmel inkluż meta jintuża regolarment, anke f'ħinijiet ta' mistrieħ, li jagħti l-fastidju jew jaħsad lil dak li jkun, peress li jinsab viċin il-bieb ta' barra tal-atturi. L-użu ta' dan il-*hoist* fil-fehma ta' din il-Qorti jikkostitwixxi molestja.

56. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Dottor Kevin Mompalao nomine et v. Anthony***

Camilleri et, dwar il-molestja fil-qasam ta' bwon viċinat, hemm sensiela ta' prinċipji li joħorġu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna fir-rigward. Fosthom hemm dak li jekk il-molestja tkun ġejja minn allegat abbuż ta' bwon viċinat, il-ġar jista' jaġixxi fuq molestja biss, meta din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli. Hekk per eżempju, ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Giuseppe Caruana v. Antonio Zammit*** deċiża fil-21 ta' April, 1961 kif ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 1988, fil-kawża fl-ismijiet ***John Testa v. Anthony Bruno*** u dik tal-15 ta' Diċembru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Mifsud et v. Victor Camilleri***, fejn ingħad li huwa prinċipju aċċettat li l-molestja għandha tiġi sopportata mill-ġar/ġirien meta din ma tkunx gravi u ċjoè meta din ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza. Din il-Qorti kellha l-okkażjoni biex fil-kawża fl-ismijiet ***Pio Bezzina v. Giacomo Galea*** deċiża fis-27 ta' Ġunju 1955, tqis ukoll li: *«Jista' liberalment jingħad li l-ġurisprudenza tagħna hija, f'din il-materja, f'dan is-sens: jiġifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juża u jiddisponi mill-ħaġa proprja għandu jiġi kontemperat ma'* dak *tal-proprjetarji vicini.»*

57. Issa ħsejjes, sħana, trabijiet u dħaħen ukoll jistgħu, jekk ma jkunux '*fil-qies li jmiss'*, jitqiesu bħala invażjonijiet illeċiti tal-proprjetà ta' ħaddieħor u għalhekk il-ħsara li jagħmlu tkun *damnum iniuria datum* (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Ottubru, 2006 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Anastasi et vs Lombard Bank Malta p.l.c.*** - ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, ħlief għal bidla ta' dettall, fid-9 ta'

Jannar, 2009). Dwar il-qies li jmiss, ingħad ukoll li fil-kuntest tal-*buon vicinato,* huwa li filwaqt li s-sid għandu kemm jista' jkun inaqqas l-inkonvenjent lill-ġirien fl-użu tal-proprjetà tiegħu, il-ġirien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli, sakemm dan ikun normalment tollerabbli. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li fid-dawl tal-preġudizzju li kienu qegħdin iġarrbu l-atturi, dawn kellhom il-jedd li jfittxu r-rimedju li kienu qegħdin jitolbu fit-tieni talba tagħhom.

58. Jidher li l-konvenuti għarfu li l-apparat użat minnhom kien qiegħed ikun ta' inkonvenjent mhux daqstant tollerabbli għall-ġirien, tant li fil-mori tal-appell dan tneħħa u ġie mibdul b'*hydraulic low noise platform* (ara rikors f'paġna *357).* Meqjus dan kollu, ladarba l-konvenuti qagħdu mas-sentenza appellata sabiex jeliminaw l-inkonvenjent li kienu qegħdin iġarrbu l-atturi, ma tarax il-ħtieġa li tilqa' l-aggravju f'dan ir-rigward imressaq mill-konvenuti appellanti. Dan jingħad ukoll sabiex tibqa' impreġudikata dik il-parti tas-sentenza appellata dwar il-ksur tal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar.

59. Jonqos li jitqies l-**aħħar aggravju** tal-konvenuti appellanti, dak dwar is-siġar u l-*cables* tal-elettriku. Huma jilmentaw illi filwaqt li fil-premessi tagħhom, l-atturi jilmentaw mis-siġra li tmiss mal-*cables* tad-dawl u li qiegħed jinħoloq periklu, ma saret l-ebda talba ma' dan il-fatt.

Għalhekk isostnu li ġaladarba l-Ewwel Qorti ordnat li tinżabar is-siġra relattiva, meta ma kien hemm l-ebda talba f'dan is-sens, l-Ewwel Qorti marret *extra petita* fid-deċiżjoni tagħha. Dan minbarra li jikkontestaw dak li ngħad, fis-sens li jsostnu li mhux minnu li l-imsemmija siġra tmiss mal-*cables* tal-elettriku.

60. Din il-Qorti tirrileva li s-siġra tal-prinjol li hemm fuq in-naħa ta' quddiem tal-proprjetà tal-konvenuti, identifikata bl-ittra "A" fit-tabella tal-perit tekniku u fir-ritratt meħud mill-ajru f'Dok. MA 3 f'paġna 233 tal-proċess, ġie determinat li għandha titneħħa mill-konvenuti, kif imfisser f'paragrafu 42 ta' din is-sentenza, minħabba d-danni li qiegħda toħloq lill-atturi. Jiġi b'hekk li la din is-siġra trid tinqala' ma hemmx lok li din tinżabar kif jingħad fis-sentenza appellata.

61. Għalhekk ma hemmx għalfejn li din il-Qorti tqis aktar dan l-aggravju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell imressaq mill-konvenuti miżżewġin Inglott, billi:

(i) Tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad f'din is-sentenza, laqgħet l-ewwel tliet talbiet attriċi;

(ii) Tvarja s-sentenza appellata sa fejn illikwidat id-danni fl-ammont ta' sebat elef, tliet mija u ħamsin ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€7,350.34) u minflok tillikwida d-danni fl-ammont ta' elf, mija u wieħed u sebgħin ewro u sittin ċenteżmu (€1,171.60) u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu dan l-ammont, kif varjat.

(iii) Tħassar is-sentenza appellata, sa fejn ordnat li jitneħħew is-siġar kollha li mhumiex fid-distanza skont kif jingħad fil-liġi, u minflok tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar minn din is-sentenza jneħħu s-siġra tal-prinjol immarkata bl-ittra "A" , fit-tabella tal-perit tekniku u fir-ritratt meħud mill-ajru f'Dok. MA 3, filwaqt li l-konvenuti bħala s-sidien tas-siġar, għandhom fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza jew iwettqu x-xogħlijiet meħtieġa, sabiex jevitaw li l-għeruq tal-bqija tas-siġar tagħhom (immarkati B, C, E, F u G) ikunu ta' ħsara għall-proprjetà tal-atturi, billi jew isir il-foss meħtieġ, jew jaqilgħu l-imsemmija siġar. Dan kollu għandu jsir taħt is-superviżjoni tal-perit Mario Axisa.

(iv) Tikkonferma s-sentenza appellata fis-sens li, f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet li qegħdin jiġu ordnati permezz ta' din is-sentenza, u li jwettqu dan fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizza lill-

atturi jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet huma stess, bi spejjeż tal-konvenuti, dejjem taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Axisa.

(v) Tastjeni milli tiddeċiedi aktar dwar il-*hoist,* meqjus li dan tneħħa fil-mori tal-appell, b'dan illi żżomm ferm is-sentenza appellata f'każ li l-imsemmi *hoist* għadu installat bi ksur tal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar dan it-tip ta' żvilupp.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, jinqasmu hekk: kwart jitħallsu mill-atturi miżżewġin Naudi u tliet kwarti jitħallsu mill-konvenuti appellanti miżżewġin Inglott.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da