PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 3 ta' Diċembru 2024

Nru: 3

Rikors Ġuramentat Nru. 778/2020

David Attard u Joan Attard

v

Joseph Bonello

Ir-rikors maħluf

1. Fir-rikors maħluf tagħhom, David Attard u Joan Attard (is-"sinjuri Attard" jew l-"atturi" jew ir-"rikorrenti") jgħidu hekk:

    i. Illi r-rikorrenti huma sidien u propjetarji ta' *groundfloor maisonette* u l-ġnien tiegħu, bla numru, bl-isem ta' 'Mistral', fi Triq il-Barbaġann, Kappara, San Ġwann kif mixtri tramite att pubbliku ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Joseph Sceberras Trigona fil-Ħmistax ta' Jannar, tal-elf disa' mija u sebgha u disghin (15/1/1997) (anness bħala **Dok. A**);

    ii. Illi l-propjeta' tar-rikorrenti hija sottoposta għal propjeta' tal-intimat Joseph Bonello, *ossia* 'Florians', esternament immarkata bin-numru 59, fi Triq il-Barbaġann, San Ġwann;

    iii. Illi l-intimat għamel alterazzjonijiet fil-fond tiegħu li jikkonsistu essenzjalment, fost alterazzjonijiet u xogħol ieħor, fil-bini ta' tliet sulari ġodda fuq il-fond hawn fuq imsemmi li jġib l-isem ta' 'Florians';

iv. Illi b'tali tibdil u żvilupp l-intimat iggrava servitujiet ġia eżistenti u kif ukoll ħoloq servitujiet u/jew piżijiet ulterjuri fuq il-fond tar-rikorrenti, u dan mingħajr ebda dritt u fil-fatt b'leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

v. Illi r-rikorrenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, kienu fit-8 ta' Ġunju 2018 intavolaw rikors fejn talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni nru 933/2018 sabiex iżommu lill-intimat milli jibni u jiżvilupa twieqi, galleriji jew aperturi ġodda oħrajn fuq l-arja u propjeta tar-rikorrenti, jew jiggrava dawk eżistenti fil-lok tal-propjeta' 'Florians', 59, Triq il-Barbaġann, San Ġwann, Malta jew li jibni skont il-pjanti approvati fl-applikazzjoni numru PA/06865/17 stante li tali pjanti kienu jinkorporaw tali servitujiet u/jew piżijiet. *In oltre*, fl-istess lok, r-rikorrenti talbu li jżommu l-intimat milli jiggrava is-sistema ta' dranagg billi jestendi l-katusi ezistenti u uzati mir-rikorrenti;

vi. Illi fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2018 deher l-intimat rappreżentat mill-avukat ta' fiduċja tiegħu fejn irrileva li min-naħa tiegħu kien propens li jelimina u ineħħi twieqi li jħarsu fuq bitħa propjeta' tal-esponenti, u iddikjara li ma għandu ebda ħsieb li jqabbad id-drenaġġ mas-sistema ezistenti;

vii. Illi permezz ta' nota ppreżentata fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni *de quo* fit-18 ta' Lulju 2018 tramite l-avukat tiegħu l-intimat stqarr, apparti materji oħra, li 1) l-aperturi li kienu ser iħarsu fuq il-bitħa tan-nofs mit-tielet sular l' fuq kienu ġew eliminati mill-pjanta emendata, 2) l-aċċess għat-terrazzin ta' wara fil-livell tas-*second floor* kien ġie ristrett billi l-bibien ġew sostitwiti bi twieqi, u 3) l-intimat qatt ma kellu ħsieb jikkumunika d-drenaġġ mas-sistema ezistenti;

viii. Illi din l-Onorabbli Qorti, filwaqt li kkunsidrat li mill-qari tar-risposta u tan-nota l-intimat, għalkemm mhux għal kollox aċċettanti, kien qiegħed jagħti lok u possibilta' tal-eżistenza tal-jedd f'ċertu każijiet, fuq bażi ta' *prima facie* ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat għaliex kkunsidrat li fil-maggor parti is-servitujiet ikkontestati mir-rikorrenti huma kollha rimedjabbli jekk fil-fatt isiru;

ix. Illi ma ttieħdu ebda proċeduri oħrajn mir-rikorrenti stante d-dikjarazzjoni li kien għamel l-istess intimat u l-obblighi assunti minnu;

x. Illi minkejja dan jirrizulta li l-intimat mingħajr ebda rispett lejn id-dikjarazzjonijiet minnu magħmula quddiem din l-Onorabbli Qorti fetaħ aperturi ġodda mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u kkomunika mas-sistema tad-drenaġġ ġja ezistenti b'dan li kreja u/jew aggrava is-servitujiet ezistenti;

xi. Illi in oltre u b'riżultat ta' tali xogħol ta' kostruzzjoni, l-intimat ikkawża ħsara sostanzjali fil-propjeta' tar-rikorrenti;

xii. Għalhekk kien neċessarju li jittiehdu dawn il-proċeduri;

2. Għal dawn ir-raġunijiet talbu lill-qorti:

i. Tiddikjara li l-intimat aġixxa bi ksur tad-dikjarazzjoni u/jew kwazi kuntratt minnu magħmul quddiem din l-Onorabbli Qorti fil-mandat ta' inibizzjoni nru 933/2018;

ii. Tiddikjara li l-intimat ikkrea u/jew aggrava servitujiet eżistenti bil-ftuħ ta' aperturi li jagħmlu għal fuq il-propjeta tar-rikorrenti;

iii. Tiddikjara li l-intimat ikkrea u/jew aggrava servitujiet eżistenti billi kkomunika mas-sistema tad-drenaġġ ezistenti;

iv. Tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ineħħi l-kostruzzjonijiet, tagħmir, komunikazzjonijiet tad-drenaġġ, aperturi li huma llegali u/jew mhux permessibbli mil-

liġi jew xort oħra, u fejn applikabbli jirrisprestina s-fl-istat quo ante jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

v. Tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħolijiet li hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-istess Onorabbli Qorti, f'kull każ a spejjeż tal-konvenut, f'kaz li x-xogħolijiet ma jsirux u jiġu finalizzati mill-konvenut fiz-zmien iffissat minn din l-Onorabbli Qorti jew li l-istess xogħlijiet ma jsirux taħt direzzjoni tal-perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

vi. Tiddikjara li permezz tax-xogħol ta' kostruzzjoni u xogħol ieħor relatat mal-istess żvilupp ta' żewġ sulari fuq il-fond 'Florians', 59, Triq il-Barbaġann, San Ġwann, l-intimat ikkawża ħsarat fil-propjeta' tar-rikorrenti li kkawżaw danni lir-rikorrenti;

vii. Tillikwida d-danni kkawżati mill-intimat fil-fond tar-rikorrenti, jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

viii. Tordna lill-intimat iħallas dawn id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluz l-ispejjez tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru 933/2018, u b'rizerva għal azzjoni għal danni u imgħaxijiet.

Ir-risposta maħlufa

3. Is-sur Bonello ħalef risposta f'dan is-sens:

i. Illi, l-Intimat jirrileva illi dawn il-proceduri huma intempestivi stante li tressqu ftit zmien biss wara li tlestew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni tal-proprjeta' tieghu u waqt illi l-partijiet kienu bdew jitkellmu fuq il-*quantum* tad-danni allegatament imgarrba minnhom;

ii. Illi l-Intimat ghalhekk jirrileva wkoll illi huwa qatt ma cahad illi jekk jirrizultaw xi hsarat ikkagunati mill-kostruzzjoni tal-proprjeta' tieghu fil-proprjeta' tar-rikorrenti huwa kien ser jaghmel tajjeb ghal tali hsarat diment li tali hsarat ikunu gew ivvalutati minn espert.

iii. Illi mhux minnu illi l-Intimat kiser l-ebda ordni minn din l-Onorabbli Qorti.

iv. Illi l-Intimat jichad ukoll illi kkrea jew aggrava s-servitujiet ezistenti in kwantu jirrigwardja s-sistema tad-drenagg.

v. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Il-kuntest fattwali

4. Is-sinjuri Attard huma proprjetarji ta' *maisonette* bil-ġnien tiegħu fil-pjan terran fi Triq il-Barbaġann, San Ġwann. Dan il-*maisonette* jiġi taħt proprjetà tas-sur Bonello. Oriġinarjament, is-sur Bonello kellu appartament fuq il-*mainonette* tas-sinjuri Attard, u xi kamra jew kmamar tal-bejt. L-arja kienet tiegħu. Tul is-snin żviluppa l-arja biex illum hemm tliet sulari żejda, inkluż l-iżvilupp mill-ġdid tat-tieni sular. L-iżvilupp sar f'żewġ fażijiet, l-ewwel wieħed fl-2010 u t-tieni wieħed wara li nħareġ il-permess bin-numru 6865/17.

5. Hi t-tieni fażi tal-iżvilupp li wasslet għal din il-kawża (ara para. 8 u 9 tan-nota tal-osservazzjonijiet tas-sinjuri Attard).

6. L-ilmenti tas-sinjuri Attard huma li b'dan l-aħħar żvilupp (i) is-sur Bonello aggrava s-servitù eżistenti tas-sistema ta' dranaġġ; (ii) ħoloq aperturi ġodda; u (iii) ġew ikkawżati ħsarat fil-proprjetà tas-sinjuri Attard.

Ir-rapport tal-esperti tekniċi

7. Fir-rapporti tagħhom, il-periti tekniċi kkonkludew hekk dwar dawn l-ilmenti tas-sinjuri Attard:[1]

   a. Li t-tielet u r-raba' sulari tal-binja in kwistjoni mhumiex mqabbda mas-sistema tad-dranaġġ tas-sinjuri Attard;

   b. Li hemm aperturi ġodda li huma (i) tieqa fit-tieni sular (*high level window*) għal fuq bitħa tas-sinjuri Attard; u (ii) gallarija fuq il-ġnien ta' quddiem; u

   c. Li minħabba fl-iżvilupp li għamel is-sur Bonello, ġew ikkaġunati ħsarat ta' €11,844 li għandhom jitnaqqsu għal €8,883 għaliex is-sinjuri Attard ilhom jgħixu f'darhom għal madwar 25 sena, u dan billi tiġi applikata rata ta' deprezzament ta' 1% fis-sena.

8. Il-periti kkonkludew ukoll li '... sakemm is-sistema ta' dranaġġ eżistenti hija mantenuta u użata sew ... [hi] ta' daqs adegwat biex jieħu d-dranaġġ ... eżistenti tal-pjan terran, l-ewwel u t-tieni sular'.

Konsiderazzjonijiet tal-qorti fid-dawl tas-sottomissjonijiet tas-sinjuri Attard

9. Is-sinjuri Attard ressqu nota ta' sottomissjonijiet fl-14 ta' Awwissu 2024. Is-sur Bonello kellu sal-15 ta' Ottubru 2024 biex iressaq risposta, iżda baqa' sieket.

Sistema ta' dranaġġ

10. Fin-nota tagħhom, is-sinjuri Attard irreferew għad-dispożizzjoni tal-Kap. 16 li jidhrilhom li hi applikabbli għall-każ, u għal bosta sentenzi dwar is-servitujiet. Mhux għal kollox ċar

[1] Ara paġni 81 u 82

li d-dispożizzjoni li jsemmu hi dik applikabbli. Iżda l-punt mhux ta' importanza, għaliex is-sur Bonello jaċċetta, bħala kwistjoni ta' dritt, li hu ma setax jtaqqal is-servitù li kienet teżisti, tant li d-difiża tiegħu hi li hu ma taqqalhiex.

11. Il-kwistjoni hi, allura, waħda purament ta' fatt. Meta daħal għal din it-tieni fażi tal-iżvilupp u bena t-tielet u r-raba' sulari, taqqal is-servitù jew le?

12. Jirriżulta mir-rapport tal-periti tekniċi li dak li jallegaw is-sinjuri Attard ma seħħx fir-rigward tat-tielet u r-raba' sulari. L-inġinier Scicluna jgħid li '...id-drains [ta' dawn is-sulari] ... għandhom medda ulterjuri li m'ghandix taqsam ma dik mertu tal-kawza'.[2] Fir-rigward tat-tieni sular, jgħidu li l-infrastruttura eżistenti hi suffiċjenti għalih ukoll. Mhux ċar, fattwalment, jekk dan żiedx mal-piż li kien jeżisti qabel mal-kamra jew kmamar tal-bejt tbiddlet jew tbiddlu f'appartament. Iżda l-fatt jibqa' li s-sinjuri Attard mhux qed jitmentaw dwar l-iżvilupp li seħħ fl-2010. L-ilment tagħhom hu dwar dak li seħħ wara l-2017. Billi t-tieni sular kien jifforma parti mill-ewwel żvilupp, il-kwistjoni tal-konnessjoni tiegħu mad-dranaġġ ma tistax jitqies parti mill-ilmenti tas-sinjuri Attard.

Tieqa u gallarija

13. Is-sinjuri Attard jidhru li jaċċettaw il-konklużjonijiet tal-periti dwar l-aperturi l-ġodda li jagħtu fuq l-arja tagħhom. F'dan ir-rigward il-qorti sejra tilqa' t-talbiet.

Danni

14. Il-periti tekniċi sabu li saru ħsarat b'riżultat tal-iżvilupp tas-sur Bonelli u li biex jissewwew il-ħsarat, hemm bżonn ta' spiża ta' €11,844. B'danakollu deherilhom li s-sur Bonello m'għandux jiġi ordnat iħallas din is-somma, iżda somma inqas billi għandu jitqies id-deprezzament fil-valur tal-finituri tas-sinjuri Attard għaż-żmien li kienu ilhom joqogħdu f'darhom. Il-periti kienu tal-fehma li għandu jsir tnaqqis ta' 1% fis-sena għal 25 sena ta' abitazzjoni, li jkun ifisser tnaqqis ta' 25% tal-ispiża. Għalhekk fil-fehma tagħhom is-sur Bonello għandu jħallas is-somma ta' €8,883.

15. Is-sinjuri Attard jgħidu li l-periti ma kellhomx jagħtu opinjoni dwar tnaqqis għaliex din, fil-fehma tagħhom, hi konsiderazzjoni legali. F'kull każ jgħidu li anki jekk kien leġittimu

[2] Ara paġna 82, para. 8

li tingħata din l-opinjoni, il-qorti m'għandhiex ssegwiha għaliex ma tirrispettax il-prinċipju tar-*restitutio in integrum.*

16. Mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni ta' jekk il-periti kellhomx jesprimu opinjoni dwar tnaqqis, il-qorti tqis li s-sinjuri Attard għandhom raġun jgħidu li s-sur Bonello għandu jagħmel tajjeb għall-ħsara li kkaġuna mingħajr tnaqqis. Għalkemm hu minnu li dak li tħassar kellu ż-żmien, il-ħtieġa li jsiru tiswijiet u tibdil hi konsegwenza tan-nuqqasijiet tas-sur Bonello, u s-sinjuri Attard ma jaħtu xejn f'dan ir-rigward. Jekk ser jieħdu xi benefiċċju minn xogħol li jsir issa u minn tibdil, dan hu għal kollox inċidentali u mhux mitlub bħala tali: huma qed jitolbu biss li s-sur Bonello jqiegħdom fil-pożizzjoni li kienu fiha qabel. Jekk, biex jagħmel hekk, irid itihom il-ġdid, m'għandhomx ikunu s-sinjuri Attard li jħallsu għad-differenza fil-valur ta' bejn il-ġdid u l-użat.

Id-dikjarazzjoni li saret fl-atti tar-rikors għal mandat ta' inibizzjoni

17. Is-sinjuri Attard jgħidu li s-sur Bonello ressaq nota fl-atti tar-rikors għal mandat ta' inibizzjoni nru 933/2018 li permezz tagħha ntrabat mal-qorti b'dak li stqarr. Għalkemm dan il-fatt ma jidhirx kontestat mis-sur Bonello, jidher minn dak li jgħidu s-sinjuri Attard li l-qorti kienet ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat mhux għaliex intrabat is-sur Attard b'dak li stqarr imma għaliex il-qorti dehrilha li kien hemm element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat li kien nieqes. Fiċ-ċirkostanzi, allura, il-qorti ma tistax tqis li kien hemm rabta b'dak li stqarr is-sur Bonello fin-nota in kwistjoni.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti:

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tiddikjara li l-intimat ħoloq servitujiet ġodda bil-ftuħ tal-aperturi li jagħmlu għal fuq il-proprjetà tas-sinjuri Attard kif imfisser f'para 7(b) u 13 hawn fuq;

3. Tiċħad it-tielet talba;

4. Tordna lis-sur Bonello sabiex fi xahrejn mil-lum ineħħi l-aperturi imsemmija f'para 7(b) u 13 hawn fuq, u fejn applikabbli jreġġa lura għal stat fejn ma hemmx tali aperturi, jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna tal-Perit Marie Louise Caruana Galea;

5. Tawtorizza lis-sinjuri Attard jagħmlu x-xogħolijiet li hemm bżonn taħt id-direzzjoni tal-imsemmi Perit, f'kull każ a spejjeż tas-sur Bonello, f'kaz li x-xogħolijiet ma jsirux u jiġu finalizzati minnu fiz-zmien iffissat minn din il-qorti;

6. Tiddikjara li permezz tax-xogħol ta' kostruzzjoni u xogħol ieħor relatat mal-istess żvilupp ta' żewġ sulari fuq il-fond 'Florians', 59, Triq il-Barbaġann, San Ġwann, is-sur Bonello ikkawża ħsarat fil-propjeta' tas-sinjuri Attard, li kkawżaw danni lis-sinjuri Attard;

7. Tillikwida d-danni kkawżati lis-sinjuri Attard fl-ammont ta' €11,844;

8. Tordna lis-sur Bonello iħallas id-danni ta' €11,844 lis-sinjuri Attard.

L-ispejjeż jħallashom għal 85% is-sur Bonello u 15% is-sinjuri Attard. F'dan ir-rigward il-qorti qieset il-fatt li s-sur Bonello ma qalx li mhux ser jagħmel tajjeb għad-danni, iżda l-fatt jibqa' li l-qorti kellha tasal biex tagħti sentenzi anki dwar dak l-aspett tal-kwistjoni; biex b'hekk il-pożizzjoni li ħa fid-difiża tiegħu tista' titqies, fl-aħjar ipotesi, teoretika.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur