QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sittax (16) ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 1020/2019FDP

Fl-ismijiet

Silvio Debono (K.I: 49761M) u Vincenza Debono (K.I: 476060M)

Vs

Christopher Farrugia (K.I: 397284M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Ottubru 2019 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru tletin (30), Padova, Triq San Frangisk Saverio, B'Bugia, fi Triq Anton Falzon, Luqa, liema proprjeta' tiġi taħt il-proprjeta' żviluppata mill-konvenut, bl-indirizz Assisi, Triq Alessandru, Birżebbuġa.

   Illi l-konvenut ad insaputa u mingħajr il-permess ta' l-atturi fetaħ twieqi u gallarija li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tal-istess atturi, b'dan illi kkawża preġudizzju kemm versu l-istruttura tal-proprjeta' tar-rikorrenti, kif ukoll degredar fil-value standard tal-istess proprjeta'.

   Illi l-ftuħ ta' dawn l-aperturi jikkostitwixxu preġudizzju għad-dannu tal-proprjeta' tal-istess attriċi. Dan qed jingħad għaliex apparti l-apertura illeċita ta' dawn it-twieqi u l-gallarija, il-konvenut wettaq xogħolijiet ta' tibjid u kisi fil-propjeta' su ndikata b'dan illi kkawża vasta fil-proprjeta' tar-rikorrenti.

Illi inoltre, l-istess aġir tal-konvenut, kkawża perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' tal-atturi, liema perkolazzjoni kkawżat ħsarat kbar a detriment tal-istess atturi.

Illi għal diversi drabi, l-attriċi bagħtet diversi korrispondenza lill-konvenut sabiex tittieħed azzjoni u jreġġa' l-propjeta' għall-istat oriġinali tagħha, u cioe versu l-kjusura ta' l-istess apertura, iżda dan kien kollu għal xejn hekk kif l-ebda tip ta' azzjoni ma ttieħdet mill-istess konvenut.

Illi l-konvenut wettaq dan kontra dak li tistabilixxi l-Liġi, peress li hu ma jgawdi ebda servitu' f' dan is-sens u oltre dan, dan l-aġir sar bi ksur ta' l-Artikolu 425 tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti jafu u jikkonfermaw personalment il-fatti suesposti.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi jgħid għalhekk il-konvenut surreferit għaliex għar-raġunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara illi l-istess konvenut ma kellu ebda dritt jew servitu' li jiftaħ twieqi u gallarija fuq il-proprjeta' u għad-dannu tar-rikorrenti, u dan abbusivament u ad insaputa tal-istess rikorrenti.*

2. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha takkorda din il-Qorti, jreġġa' lura l-proprjeta' għall-istat ta' kif kienet qabel u ċioe' b' dan illi tordna versu l-kjużura tal-istess aperturi, u dan kollu taħt id-direzzjoni tal-periti nominandi.*

3. *Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħdu dawk il-miżuri kollha neċessarji għar-reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond tagħhom billi jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħol kollu huma, a spejjeż tal-istess konvenut.*

4. *Tiddikjara lill-istess konvenut responsabbli versu d-danni kkaġunati lir-rikorrenti kif ukoll tillikwida, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni kkaġunati, minħabba x-xogħolijiet intrapriżi mill-istess konvenut u tikkundanna lill-istess konvenuti iħallas lill-atturi l-istess danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

2. Rat illi fil- 25 ta' Novembru 2019 l-intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

    1. *Illi fl-ewwel lok, kuntrarjament għal dak li qed jallegaw l-atturi bħala stat ta' fatt ma jeżisti ebda' shaft fil-parti tal-fond tagħhom u kien biss meta l-esponenti aċċeda fil-fond tal-atturi flimkien mal-perit tiegħu li huwa seta' jinnota li l-katusi tad-drenaġġ tal-fond tiegħu huma magħluqa bil-madum f'dik li qed isservi bħala kamra tal-banju fil-fond tal-atturi.*

2. *Illi inoltre, l-atturi kienu notifikati bix-xogħolijiet mill-Awtorita' tal-Ippjanar u l-attur Silvio Debono kien ikkonferma li huwa ra l-pjanti għal alterazzjonijiet li kienu ser isiru fil-fond propjeta' tal-konvenut;*

3. *Illi l-esponent kien għamel riċerka fil-awtorita' tal-ippjanar u f'pjanti sottomessi mill-istess attur Silvio Debono ma jirriżultax li kien hemm eżistenza ta' shaft u dan kif jirriżulta mill-pjanti annessi u mmarkati Dok H sa Dok K;*

4. *Illi qabel mal-esponent beda x-xogħolijiet huwa kien informa lill-attriċi Vincenza Debono li ma uriet ebda' oġġezzjoni u kien biss wara li għaddew ix-xhur u x-xogħolijiet kienu fi stadju avvanzat li l-atturi marru lura minn kliemhom u oġġezzjonaw. Minkejja diversi tentattivi minn naħa tal-konvenut sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta bonarjament u l-atturi baqgħu inadempjenti;*

5. *Illi l-atturi iridu jipprovaw id-danni li qed jallegaw ġew kawżati mill-konvenut u dan stante li tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi ma hemm ebda' danni kawżati fil-propjeta' tal-atturi minħabba xogħolijiet ta' tibjid u kisi u meta ġie sollevat li kien hemm problema li kienet de minimis, l-konvenut mingħajr preġudizzju offra li jirrimedja billi jnaddaf il-ħmieġ li allegatament ġew ikkawżati minn ħaddiema inkarigati minnu liema pagament ġie aċċettat mill-atturi;*

7. *Illi l-esponent jiċħad li huwa kkawża xi danni lil atturi minħabba perkolazzjoni tal-ilma liema allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Illi mhux talli l-fond tal-konvenut huwa issiġillat mill-elementi talli inoltre l-konvenut lanqas biss għadu daħħal is-servizz tal-ilma ġewwa l-fond tiegħu;*

8. *Illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimat fuq l-att msemmi.

4. Rat illi permezz ta' digriet mogħti fit-13 ta' Frar 2020, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond u mingħajr ma tisma' xhieda imma tirċievi kopji tal-pjanti taż-żewġ partijiet u tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha.

Provi

5. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fis-27 ta' Frar 2020, kontenenti l-affidavits tagħhom (fol 24-27).

6. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2020 u rat id-dokument anness magħha (fol 28-29).

7. Rat in-nota tal-konvenut ippreżentata fil-31 ta' Lulju 2020, kontenenti l-affidavit tiegħu (fol 33-41).

8. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fil-5 ta' Novembru 2020 (fol 45-57).

9. Rat in-nota tal-konvenut ippreżentata fit-19 ta' Frar 2021 kontenenti domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku (fol 66-67).

10. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fit-23 ta' Frar 2021 kontenenti kopja tal-permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA 1340/2015 u PA 4018/2017 (fol 70-86).

11. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fil-25 ta' Marzu 2021 kontenenti r-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-konvenut (fol 88-90).

12. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fit-22 ta' Novembru 2021 kontenenti domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku (fol 97).

13. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fit-8 ta' Frar 2022 kontenenti r-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-atturi (fol 101-102).

14. Rat illi fis-seduta tas-17 ta' Frar 2022 l-atturi ddikjaraw illi m'għandhomx aktar provi x'jippreżentaw.

15. Rat in-nota tal-konvenut ippreżentata fis-26 ta' April 2022, kontenenti l-affidavit tiegħu u rat id-dokumentazzjoni annessa miegħu (fol 105-146).

16. Semgħet ix-xhieda ta' **Ian Galea** mogħtija fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2022 u rat id-dokumentazzjoni eżebita minnu (fol 154-297).

17. Rat in-nota ta' intimat ippreżentata fit-18 ta' Ottubru 2022, kontenenti l-Land Registry Plan (fol 298-300).

18. Rat illi fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2023 il-konvenut iddikjara li m'għandux aktar provi xi jressaq.

19. Semgħet ix-xhieda tal-intimat **Christopher Farrugia** mogħtija fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2023.

20. Rat illi l-partijiet għarrfu lill-Qorti illi ma fadallhomx aktar provi x'jippreżentaw u li l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

21. Rat illi permezz ta' digriet datat 29 ta' Frar 2024, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti li kienet saret permezz ta' rikors datat 8 ta' Frar 2024 għall-preżentata tad-dokument DN 01113/08.

22. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fit-8 ta' Marzu 2024, kontenenti kopja ta' DN 01113/08 (fol 327-332).

23. Rat in-nota tal-konvenut ippreżentata fl-14 ta' Mejju 2024, kontenenti l-affidavit tiegħu (fol 335-343).

24. Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2024 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali u ġiet differita għas-sentenza.

25. Rat illi l-atturi ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fit-30 ta' Mejju 2024 (fol 345-360).

26. Rat illi l-intimat ippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fit-30 ta' Lulju 2024 (fol 361-385).

Fatti tal-Każ

27. Jirriżulta illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru tletin (30) bl-isem 'Padova', fi Triq San Franġisk Saverio, ġewwa Birżebbuġa.

28. Jirriżulta illi l-intimat huwa s-sid tal-fond sovrastanti dak tal-atturi, liema fond iġib in-numru sebgħa u erbgħin (47) bl-isem 'Assisi', fi Triq Alessandru, ġewwa Birżebbuġa.

29. Jirriżulta illi l-intimat xtara l-fond sovrastanti dak tal-atturi f'Jannar tas-sena 2017. Illi huwa kien applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jagħmel ix-xogħolijiet fil-fond kif ukoll sabiex jibni sular ieħor.

30. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin jallegaw illi ad insaputa tagħhom u mingħajr permess, il-konvenut fetaħ twieqi u gallarija li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom u dan ikkawża preġudizzju kemm versu l-istruttura tal-proprjeta' tagħhom kif ukoll degredar fil-*value standard* tal-istess proprjeta'. In oltre, l-istess rikorrenti jsostnu wkoll illi l-konvenut wettaq xogħolijiet ta' tibjid u kisi fil-proprjeta' tiegħu b'dan illi kkawża ħsara fil-proprjeta' tar-rikorrenti, kif ukoll illi kkawża perkolazzjoni ta' ilma fl-istess fond tal-atturi.

31. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin jargumentaw illi dak imwettaq mill-konvenut huwa kontra l-liġi stante li hu ma jgawdi ebda servitu' u dan l-aġir huwa bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

32. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin isostnu illi ġol-proprjeta' tagħhom kien hemm shaft li kien jasal sal-livell tal-proprjeta' tagħhom u li sa minn dejjem kellhom aċċess għal dan is-shaft. In oltre, r-rikorrenti jsostnu wkoll illi dan is-shaft kien proprjeta' tagħhom inkluż l-arja ta' l-istess shaft.

33. Jirriżulta illi min-naħa l-oħra l-konvenut qiegħed isostni illi fil-fond tal-atturi ma jeżisti l-ebda shaft. In oltre, huwa jgħid ukoll illi l-atturi kienu notifikati bix-xogħolijiet li kien ser iwettaq mill-Awtorita' tal-Ippjanar u li qabel ma bdew ix-xogħolijiet huwa kien informa lill-attriċi li ma kienet uriet ebda oġġezzjoni.

Ikkunsidrat

Meritu tal-każ

34. Illi din il-Qorti tosserva illi mill-provi prodotti u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet jidher illi l-pern tal-kwistjoni u tal-kawża in deżamina huwa msejjes fuq is-shaft, min għandu l-proprjeta' ta' dan is-shaft u mil-liema livell jibda dan is-shaft.

35. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-affidavit tal-attur Silvio Debono[1] fejn jispjega l-ilment tiegħu rigward il-kwistjoni tas-shaft:

> *"Meta ġie l-Perit u saqsiena dwar it-tieqa li tagħti għas-shaft u jekk konniex beħsiebna li nagħlquha. Ngħid illi marti qaltlu li ma kellna l-ebda intenzjoni li nagħmlu hekk u dan proprju għaliex din it-tieqa kienet tagħti bħala aċċess għas-shaft u li minnha konna ngawdu kemm id-dawl kif ukoll l-arja.*
>
> ...
>
> *Xi ġranet wara li beda dawn ix-xogħolijiet, jien mort fuq il-post sabiex nispezzjona u nara li ma kienx sar xi ħsara fil-proprjeta' tagħna. Nonostante dan, hekk kif dħalt fil-kamra tal-banju, indunajt li kien hemm iżjed dlam mis-soltu. Dan għaliex Chris Farrugia kien fetaħ gallarija b'circa pied u nofs 'l barra b'apertura fix-shaft tiegħi. L-istess gallerija tiġi fuq it-tieqa tiegħi u għalhekk kien imblokka d-dawl u l-arja li jaċċedu mill-istess tieqa.*
>
> ...
>
> *Huwa qalli li fis-sular tiegħu jista' jagħmel li jrid għaliex kien ottjena xi permess. Dan m'huwiex minnu għaliex jien proprjetarju fl-intjier tal-arja tas-shaft u għalhekk l-istess Farrugia ma kellu l-ebda dritt jagħmel dan".*
>
> (fol 25)

36. Referenza ser issir għall-affidavit tal-intimat Christopher Farrugia, fejn rigward is-shaft huwa jsostni kif ġej:

> *"Jiena xtrajt il-fond 47, Assisi, fi Triq Alessandru, Birżebbuġa f'Jannar 2017. Il-post kien jikkonsisti f'taraġ għall-ewwel sular li kien fih, kamra tas-sodda, kċina żgħira u taraġ ieħor għal fuq il-bejt u shaft żgħir. Fil-pjan tat-taraġ għal bejt kien hemm toilet u shower.*
>
> *Is-servizzi tal-ilma kollha kienu jgħaddu mis-shaft u ċioe' l-ilma tal-main, id-drainage u l-ilma tax-xita tal-bejt. Is-shaft ma kienx jasal sas-sular ta' isfel (ground floor). Meta wieħed iħares l-isfel minn fuq il-bejt, wieħed kien jara ix-shaft kien imsaqqaf ftit l-isfel mill-gulley tiegħi li ġo fih kien immur l-ilma tad-drain tal-kċina u tat-toilet tiegħi. Ukoll wieħed ma seta' jara ebda ftuħ fis-shaft u l-uniku użu tiegħu kien għas-servizzi tal-maisonette li kont xtrajt.*
>
> ...
>
> *Fil-pjanta li sottomettejt lil Awtorita' tal-Ippjanar hemm immarkat bil-kulur u d-dimensjonijiet dawk l-partijiet tal-post fejn kien ser ikun hemm tibdiliet. Inkluż magħhom kien hemm l-modifikazzjonijiet tas-shaft li kont ser innaqqas b'circa 45 cm. Ma kien hemm ebda pjan li ssir gallarija u fil-fatt ma hemmx ebda gallarija fis-shaft. Fuq il-pjanta immarkat ukoll il-boundary tal-proprjeta' tiegħi bil-kulur aħmar. Dan kien jinkludi s-shaft.*

[1] Liema affidavit kien ukoll ikkonfermat mill-attriċi Vincenza Debono

...

F'Marzu 2018 jiena informajt lis-Sur Debono li l-perit tiegħi kien ġej biex jispezzjona l-proprjeta' qabel jibdew ix-xogħolijiet.

...

Morna fil-kamra tal-banju. Is-saqaf tal-kamra tal-banju kien mgħoddi b'soffit. Fis-soffitt kien hemm ħofra ta' madwar 0.5 metri kwadri. Minn din il-ħofra stajna naraw tieqa żgħira li kienet titftaħ fil-qiegħ tiegħi eżatt fuq il-gully tad-drainage tiegħi.

Dak il-ħin stess staqsejtha dwar it-tieqa. Għedtilha li jiena ma stajtx naraha mill-proprjeta' tiegħu u li skont il-permess tagħhom ma kellhiex tkun hemm. Qaltilna li meta kienu qed jagħmlu l-alterazzjonijiet fil-proprjeta' xi għaxar snin qabel, żewġha iddeċieda li jiftaħ tieqa hemmhekk.

Jiena kont urejta l-pjanti tal-permess u spjegajtilha b'mod ċar dak li kont ser nagħmel. Li kont ser ineħħi s-shaft minħabba l-kundizzjoni tiegħu u nerġa' nibnieh. Li kont ser niftaħ żewġt aperturi fih u li kont ser indejqu u urejtha d-dimensjonijiet l-ġodda tas-shaft mill-ħajt.

Tlaqna minn fuq il-proprjeta' u ddiskutejt mal-perit tiegħi. Għalina u skont il-permess tiegħu stess is-Sur Debono kien fetaħ tieqa illegali fis-shaft li kienx jifforma parti mill-proprjeta' tiegħu. Ukoll dan kien imur kontra l-liġijiet tas-sanita' għaliex ma tistax tiftaħ tieqa eżatt fuq gully tad-dranaġġ.

...

Bħala fatt is-shaft huwa l-fuq mill-proprjeta' tagħhom, ma għandhom ebda użu għalih u ma jistgħux jutilizzawh jew jiġi żviluppat. Tant li hu magħluq minn taħt. L-unika skop u użu ta' dan ix-shaft huwa għas-servizzi tiegħi li min dejjem kienu għaddejjin minn ġo fih u għal manutenzjoni tagħhom".

(fol 34-36 u 41)

37. In oltre, f'affidavit ieħor tal-istess intimat huwa jagħti deskrizzjoni tax-shaft u jgħid is-segwenti:

"Meta wieħed jittawwal għal ġol-bokka tax-xaft, kont tara li dan ma kienx jasal sal-livell ta' triq (jiġifieri f'livell tal-proprjeta' ta' taħt). Iżda kien jieqaf xi tlett filati l-isfel mill-art tal-kamra tal-banju, proprjeta' tiegħi.

Fil-parti ta' isfel tax-xaft kont tara, li mill-katusa ta' drenaġġ kienet ħierġa gully, li din kienet tieħu d-drenaġġ tal-kamra tal-banju u l-kċina ta' din il-proprjeta' tiegħi.

Min dak li stajt nara, din kienet ir-raġuni li l-art tax-xaft kienet tinżel dawk it-tlett filati l-isfel mill-art tal-banju.

Dan biex ikun hemm post għal dan il-gully, u ikun hemm qlib biex l-ilma tad-drenaġġ ikun jista' jinżel waħdu bil-gravita'.

Kont staqsejt is-sid il-post (mingħand min kont xtrajt il-proprjeta') dwar il-proprjeta' u x-xaft.

Kien qalli hu kien wirtu din il-proprjeta' mingħand iz-zija tiegħu.

Rigward ix-xaft, kien qalli li dan kien parti mill-proprjeta' u l-uniku użu tiegħu kien għas-servizzi ta' din l-istess proprjeta'. U li kif stajt nara, ma kien ebda aċċess ieħor ħlief il-bokka ta' fuq il-bejt."

(fol 106-107)

38. Fl-ewwel lok jiġi rilevat illi fil-kawża odjerna quddiem din il-Qorti ġew ippreżentati bosta pjanti u permessi mill-partijiet, imma l-ebda waħda mill-partijiet ma ppreżentat l-aktar prova importanti u utli għall-proċeduri in deżamina, ossia, il-kuntratt ta' akkwist. Il-Qorti tissottolinea u tenfasizza illi t-titolu li wieħed ikollu fuq proprjeta' ma jemaniex mill-permessi u mill-pjanti iżda mill-kuntratti pubbliċi. Illi kif inhu ben risaput, l-awtorita' kompetenti, ossia, l-Awtorita' tal-Ippjanar meta toħroġ il-permessi, tagħmilhom dejjem *"saving third party rights"* u dan proprju għalhekk.

39. Fl-assenza tal-aktar prova importanti, l-Qorti sejra tistħarreġ din il-kawża fid-dawl u minn dak kollu sottomess quddiemha.

40. Referenza ser issir għall-permessi u l-pjanti li ġew ippreżentati mill-partijiet tul il-kawża:

- Permess numru DN 01113/08 - Relattiv għall-proprjeta' tal-atturi (fol 328-332)
- Permess numru PA 1340/2015 - Relattiv għall-proprjeta' tal-atturi (fol 16-19, fol 71-78)
- Permess numru PA 4018/2017 - Relattiv għall-proprjeta' tal-konvenut (fol 12-15, fol 79-86, fol 144-146 u fol 155-297).

41. Illi l-Qorti qabel ma tagħmel analiżi tal-pjanti u permessi surreferiti, ser tagħmel referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Illi ta' min wieħed isemmi illi sabiex ħejjiet ir-rapport tagħha, il-Perit Tekniku ħarset u analizzat il-pjanti li kienu ħarġu taħt il-permessi numru PA 1340/2015 u PA 4018/2017.

42. Illi fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku tispjega l-konstatazzjonijiet illi saru meta sar l-aċċess u tiddeskrivi s-segwenti:

"Illi l-esponenti daħlet fuq in-naħa ta' wara tal-fond fejn ikkonstatat kamra tal-banju li kien imsaqqaf b'soffitt u parti minnu kien bla soffitt u minn din il-parti l-miftuħa l-esponenti ikkonstatat tieqa eżatt taħt is-saqaf strutturali li kien qed jagħti għal ġo shaft[2]*.*

[2] Il-kamra tal-banju msemmija mill-Perit Tekniku hija dik tal-atturi

Illi l-esponenti ikkonstatat li kien hemm tieqa żgħira għal fuq Triq Alessandro li jfisser li din il-kamra kellha sors ta' ventilazzjoni u dawl naturali minn tieqa li tagħti għal fuq it-triq.

...

Illi l-esponenti ġiet murija s-shaft mertu ta' din il-kawża. L-esponenti rat fetħa ta' bieb fl-ewwel sular u fetħa ta' tieqa fit-tieni sular. Il-konvenut ġibed l-attenzjoni lill-esponenti li l-bieb tal-ewwel sular kien ser jingħalaq għal tieqa għax hekk kien ħareġ il-permess iżda hu kien ħallih bieb sakemm jitlestew il-finituri minħabba li kienu qed jittellgħu xi materjal minn ġox-shaft".

(fol 47)

43. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel referenza għall-pjanta a fol 14, a fol 158, a fol 182, a fol 219, a fol 22, a fol 239 u a fol 247[3] tal-proċess, senjatament għall-Proposed Section N-N. Illi minn din il-pjanta jidhru kemm il-proprjeta' sottostanti tal-atturi kif ukoll il-proprjeta' sovrastanti tal-intimat. Mill-istess pjanta jidher b'mod ċar u manifest illi x-shaft mertu tal-proċeduri odjerni ma jasalx sal-pjan terran. In oltre, l-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-pjanta a fol 16 (proprjeta' tal-atturi) fejn fiha ma hemm ebda shaft indikat.

44. Illi din l-osservazzjoni saret ukoll mill-Perit Tekniku illi waqt is-smigħ tal-istess kawża aċċediet fuq il-post. Illi fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku tgħid is-segwenti:

"Illi l-attur ippreżenta pjanti li kienu ħarġu taħt il-permess PA 1340/2015: 'Proposed change of use from Dwelling to Class 4B commercial outlet and sign'; (Dok H, I, J, K fol 16-19). L-użu kummerċjali qatt ma ġie implimentat. L-esponenti ħadet ċertu kejl minn dawn il-pjanti biex ħejjiet Pjanta Dok P2 anness.

Illi minn Dok H jidher li s-shaft fis-sena 2015 ma kienx jinżel sa livell terran.

Illi Dok I turi sezzjoni li tgħaddi proprju minn fejn hemm it-tieqa illum il-ġurnata. Fis-sena 2015 din it-tieqa ma kinitx teżisti għax ma ġietx murija fuq il-pjanta mill-perit Joseph Attard.

Illi ġew ippreżentati pjanti tal-konvenut, minn naħa tal-attur, tal-permess PA 4018/2017: 'Dismantling of existing deteriorated structural walls and roof, reconstruction at first floor level, new construction at second floor level and additional new roof structures (One residential unit on corner site) (Dok D, E, F, G fol 12-15). L-esponenti ħadet xi kejl minn dawn il-pjanti biex ħejjiet l-iskizz Dok P2 anness.

Illi f'dawn il-pjanti s-shaft jidher li ma jinżilx sal-livell terran u huma parti mill-proprjeta' tal-konvenut (linja ħamra proposed Section NN Dok F, fol 14).

[3] Il-pjanti a fol 158,182, 219, 225, 239 u 247 ġew ippreżentati mir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Ian Galea

> *Illi jidher li f'din l-applikazzjoni l-konvenut talab li s-shaft li kien wiesa xi 0.8m jiġi mċekken għal 0.6m.*
>
> ...
>
> *Illi l-pjanti approvati juru shaft ta' wiesa' ta' 60cm kif ukoll żewġ twieqi, wieħed fl-ewwel sular u ieħor fit-tieni sular li jħares għal fuq is-shaft".*
>
> (fol 48-49)

45. Il-Qorti tosserva illi l-atturi in sostenn ta' dak li qegħdin jgħidu ossia, li s-shaft huwa proprjeta' tagħhom jippreżentaw il-permess DN 01113/08. In oltre, fl-affidavit tiegħu Silvio Debono jispjega illi:

> *"Niftakar illi huwa kien irrikattani u qalli li kien lest biss li jagħlaq din il-gallarija jekk jien nwaqqa' saqaf tal-kamra tal-banju. Tajjeb li għid li jien kont saqqaft din il-kamra meta jien xtrajt il-post, u dan bil-permess tal-Planning Authority. Ngħid illi qatt ma saret xi oġġezzjoni versu dan mingħand ħadd, u dan stante l-fatt illi l-arja tas-shaft hija tiegħi"* (fol 25).

46. Din il-Qorti tissottolinea illi mill-permess surreferit u mill-pjanta illi tinsab a fol 321 u fol 332 tal-proċess ma hemm ebda indikazzjoni li s-shaft kien jasal sal-pjan terran u li huwa tar-rikorrenti. Il-pjanta annessa mal-permess *de quo* ma tagħtix stampa ta' fejn jibqa' nieżel dan is-shaft u għalhekk fin-nuqqas ukoll ta' kuntratt ta' akkwist da parte tal-atturi illi juri illi s-shaft huwa proprjeta' tagħhom, l-Qorti trid tistrieħ fuq dak li ġie ppreżentat u sottomess quddiemha. Illi kif diġa' ngħad aktar 'l fuq, mill-pjanta annessa u approvata mal-permess numru PA 4018/2017 jidher ċar illi s-shaft ma jasalx sal-pjan terran. Dan ġie kkonstatat ukoll mill-Perit Tekniku kemm fl-iskizz illi hija għamlet u li ġie mmarkat bħala Dok P2 (fol 57) kif ukoll minn dak li setgħet tikkonstata meta aċċediet fuq il-post. Illi dan huwa l-istat attwali tas-shaft.

47. Illi l-Qorti għal darb'oħra ser terġa ttenni illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenut naqqsu milli jipproduċu l-aħjar prova. Dan ġie ukoll rilevat mill-Perit Tekniku stess fir-rapport tagħha fejn hija qalet illi: *"Illi kuntratti tal-proprjetajiet ma kinux parti mill-proċess u għaldaqstant ma setax jiġi stabbilit il-kundizzjonijiet li hemm marbuta mas-shaft, jekk dawn jeżistu, kif ukoll jekk dan is-shaft hux komun bejn iż-żewġ partijiet jew jappartjeni lil wieħed mill-partijiet"* (fol 51). Għaldaqstant, din il-Qorti trid tistrieħ fuq dak li fattwalment, viżibilment, u preżentament hemm: U ċioe' li ma jidher illi hemm ebda shaft illi jinżel sal-pjan terran ossia sal-pjan proprjeta' tal-atturi. Illi l-permess DN 01113/08 u dak argumentat mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom fosthom, illi qabel ma' l-konvenut fetaħ dawn l-aperturi, ma kien hemm ebda apertura fil-fond sovrastanti dak tal-atturi li tagħti għas-shaft u li qatt ma kien hemm aċċess mill-proprjeta' tal-konvenut għas-shaft (ħlief mill-opramorta tal-bejt), mhuwiex biżżejjed għall-atturi biex jipprovaw illi huma s-sidien tas-shaft in deżamina.

48. Illi huwa prinċipju bażiku fil-proċedura legali illi min jallega jrid jipprova. Illi fuq dan il-punt, il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Strings Enterprises Limited vs Philip Carbonaro***[4] fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

---

[4] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Mejju 2013-Rikors Numru: 1068/2009

"D2. Min jallega jrid jipprova:
Il-Qorti sejra tagħmel referenza għall-kawża deċiża minnha stess kif presjeduta fis-16 ta' April, 2013 fl-ismijiet Martin Mifsud et vs Marika Almerigo fejn intqal: "Min jallega jrid jipprova – qui allegat probat. L-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah a tenur ta' l-artikolu 562 tal-Kap 12. L-artikolu 559 ukoll jipprovdi li l-Qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib.

Ukoll, fid-deċiżjoni fl-ismijiet Joseph Zammit vs Joseph Hili, Appell Sede Inferjuri, 27 ta' Ġunju, 1953 insibu: "ma hux dubitat li r-regola ġenerali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat"."

Għalhekk fil-kamp ċivili element neċessarju dwar il-provi huwa li min jallega jrid jipprova. Il-Qorti trid tasal fuq il-bażi tal-provi prodotti quddiemha u tkun moralment sodisfatta li l-attur issodisfa l-oneru tal-prova tiegħu. Mhux neċessarju dak li jirrikjedi l-kamp kriminali li ssir prova lil hinn minn kull dubju raġonevoli."

49. Magħdud ma' dan, il-Qorti tirrileva illi l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom isostnu illi stante illi ġie stabbilit il-fatt li dan is-shaft kien dejjem eżistenti u li sa minn dejjem iwassal sal-livell tal-proprjeta' tal-atturi, allura tiskatta l-preżunzjoni *juris tantum* a favur l-atturi indikata fl-Artikolu 323 tal-Kap 16. Fuq dan il-punt il-Qorti tosserva illi huwa minnu illi l-Artikolu 323 tal-Kap 16 jistabilixxi l-prinċipju legali li kull min għandu l-proprjeta' ta' l-art għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taħt wiċċ l-art u li dan l-Artikolu jikkrea preżunzjoni *juris tantum* li għandha tiġi mxejna mill-parti l-oħra permezz ta' provi sodisfaċenti. Madanakollu, l-Qorti tqis illi fil-kawża in deżamina allavolja huwa minnu li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond sottostanti, nonostante cio' l-pern tal-kawża tirrigwardja shaft illi fattwalment, u preżentament mhuwiex nieżel sal-pjan terran.

Ikkunsidrat

50. Il-Qorti sejra issa tagħmel referenza għar-raba' talba tal-atturi relatata mad-danni allegatament ikkawżati mill-konvenut. Illi fil-premessi tar-rikors promutur, ir-rikorrenti jsostnu illi l-konvenut wettaq xogħlijiet ta' tibjid u kisi li kkawża ħsara fil-proprjeta' tal-atturi. In oltre, fl-istess premessi l-atturi jgħidu wkoll illi l-istess aġir tal-konvenut ikkawża perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' tagħhom u li tali perkolazzjoni kkawżat ħsarat kbar fil-proprjeta' tal-atturi.

51. Illi l-Qorti ser tagħmel referenza għall-affidavit tal-attur Silvio Debono fejn jgħid illi:

"Xi ġranet wara li ntbgħatet din l-ittra, aħna erġajna morna fil-proprjeta' tagħna u sibna l-kamra tal-banju mimlija żebgħa mċarċra ma' kullimkien, bl-għamara tal-banju danneġġjata bl-istess żebgħa (eżempju: shower, bathroom scale, wooden toilet seat u ħsara kbira fil-fili u l-madum tal-art)- Vide Dok A. Ngħid illi din kienet l-istess żebgħa pariġġ li utilizza Chris għall-faċċata tiegħu ...

Niftakar illi kont mort l-għassa sabiex nirraporta dan kollu. Il-Pulizija bagħtu għalih u għall-missieru. Missier Chris deher li ma riedx l-affarijiet jeskalaw u għalhekk jien iddeċidejt li sabiex nikkwitaw is-sitwazzjoni, naċċetta li ma nipproċedix bir-rapport kontra Chris Farrugia in kambju li huwa jagħmel tajjeb għad-danni kkawżati. Ngħid illi missieru kien ħallilna erbgħin Ewro (EUR 40) sabiex aħna nnaddfu ż-żebgħa. Madanakollu, di certo illi dan l-ammont ma kienx biżżejjed sabiex ikopri d-danni kkaġunati".

(fol 26)

52. Fuq din il-kwistjoni tad-danni sollevata mill-atturi, l-Qorti tibda billi tirrileva illi dwar id-danni kkawżati mill-perkolazzjoni ta' ilma, fl-ebda mument tal-kawża ma nġabet prova dwar dan mill-atturi. Illi di piu' l-Qorti tosserva illi l-attur Silvio Debono fl-affidavit tiegħu lanqas biss jagħmel aċċenn għal dan id-dannu. Illi fl-affidavit tiegħu huwa jsemmi l-kwistjoni tat-tank tal-ilma - liema kwistjoni hija totalment estranea mill-allegat dannu minħabba perkolazzjoni tal-ilma. Illi għaldaqstant, dan l-ilment tal-atturi ser jiġi skartat.

53. Illi l-atturi jsemmu wkoll illi l-konvenut wettaq xogħolijiet ta' kisi u tibjid illi kkawżalhom danni u in sostenn ta' dan huma jippreżentaw ritratt li jinsab eżebit a fol 29 tal-proċess.

54. Illi l-Qorti tirrileva illi waqt is-smigħ tal-kawża, l-atturi fl-ebda mument ma jispjegaw jew jelenkaw x'inhuma d-danni kkaġunati jew jipprovdu xi prospett relattiv għal dawn l-allegati danni. B'referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku, l-Perit tikkonstata illi: *"Illi ma kien jidher l-ebda tip ta' ħsara f'din il-kamra tal-banju u lanqas irwejjaħ ta' dranaġġ* (fol 47). Kif ukoll: *"Illi ma ġiex ikkonstatat xi ħsarat waqt l-aċċess fil-fond tal-attur"* (fol 49).

55. Din il-Qorti tqis illi l-atturi ma ġabu ebda prova dwar id-danni li soffrew minħabba x-xogħolijiet ta' tibjid u kisi tal-konvenut għajr dak ir-ritratt a fol 29. Illi mill-affidavit kemm tal-attur Silvio Debono kif ukoll dak tal-intimat, jidher illi hemm qbil rigward il-fatt illi missier l-intimat kien ta lill-atturi erbgħin Ewro (Ewro 40) għat-tindif tal-kamra tal-banju. Ġjaladarba, l-atturi ma ressqux prova dwar id-danni li huma soffrew u/jew ikkwantifikaw talli danni u lanqas ma ppreżentaw dokumenti in konnessjoni mat-tindif li kellu jsir fil-kamra tal-banju bħal per eżempju rċevuti eċċ, il-Qorti tirrileva illi ma tistax takkolji din ir-raba' talba tal-atturi.

56. Illi in vista ta' dak kollu delineat u spjegat aktar 'il fuq, din il-Qorti tqis illi t-talbiet rikorrenti ma jistgħux jiġi milqugħa.

Il-Qorti,

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

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

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

Tiċħad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu kollha a karigu tal-atturi.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur