QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Ġimgħa 24 ta' Jannar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 968/17 MH

Numru: 5

Josephine Caruana, Joanna Caruana

u l-konjuġi Charles Joseph Caruana

u martu Josephine Caruana

Vs

Alfred Vella u Ta' Cerkes Limited

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess u mitlub kif ġej;

1. *"Illi r-rikorrenti Josephine Caruana, Joanna Caruana u l-konjugi Charles Joseph u martu Josephine Caruana huma l-propjetarji ta' l-appartamenti bin-numri Flat 3, Flat 4 u Flat 5 rispettivament, u*

r-rikorrenti Joanna Caruana hija wkoll il-propjetarja tal-garaxx sottopost, kollha sitwati fi blokk ta' appartamenti magħrufa bħala 'Shelter Court' sitwat fi Triq it-Tonn, kantuniera ma' Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa;

2. *Illi dan il-blokk ta' appartamenti magħruf bħala 'Shelter Court' huwa adjaċenti għal u jmiss mal-propjeta' bin-numri uffiċjali 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, propjeta' ta' l-intimati jew min minnhom;*

3. *Illi fuq inkarigu ta' l-intimati jew min minnhom, f'dan il-fond bdew isiru xogħolijiet ta' kostruzzjoni u żvilupp, u dan in segwitu tal-ħruġ ta' numru ta' permessi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, b'dan illi l-aħħar permess inħareg fis-16 ta' Marzu 2017;*

4. *Illi fl-ewwel lok, konsegwenza ta' dawn ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u żvilupp li diġa saru u dawk li jinsabu għaddejjin f'dan il-fond ġew ikkawżati u qegħdin jiġu kkawżati danni u ħsarat ta' natura konsiderevoli fil-propjeta' tar-rikorrenti, u dan kif jinstabu dettaljati u ċċertifikati fil-Condition Report mħejji mill-Perit Joseph Attard fil-23 ta' Lulju 2016 u kif ukoll fil-Property Inspection Report mħejji mil-Perit Gilbert Bartolo, fit-22 ta' Frar 2017, hawn annessi u mmarkati bħala Dok. A u Dok. B rispettivament;*

5. *Illi fit-tieni lok u per konsegwenza ta' l-istess xogħolijiet ta' kostruzzjoni li diġa saru u li jinsabu għaddejjin fl-imsemmi fond, u in partikolari il-mod ta' kif dawn l-istess xogħolijiet ġew u għadhom qegħdin jiġu mwettqa, id-drittijiet tar-rikorrenti, b'mod speċifiku id-drittijiet ta' privatezza u ta' sigurta' qegħdin konsistentement jiġu mheddha, u dan minħabba in-nuqqas ta' osservanza tal-Liġijiet Ċivili, kif dettaljat fis-segwenti paragrafi;*

6. *Illi fil-fatt id-distanza legali kkontemplata fl-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) rigwardanti d-distanza tal-cantilever f'forma ta' gallarija minn mal-ħajt diviżorju ma ġietx osservata, u dan sar għalhekk bi ksur tal-provvedimenti relattivi tal-Ligi u a detriment tad-drittijiet tar-rikorrenti u dan kif jirriżulta anke mir-rapport tal-Perit Gilbert Bartolo datat 27 ta' Marzu 2017, hawn anness u mmarkat bħala Dok. C;*

7. *Illi di piu, it-tkomplija tax-xogħolijiet u kostruzzjoni fil-fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti, bil-mod li qed isir, huwa tali li wieħed faċilment jista' jaċċedi għal-fond tar-rikorrenti Joanna Caruana, u in oltre l-eventwali użu u aċċess għal bejt u gallarija fl-għola livelli tal-fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti ser jikkawża introspezzjoni fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, kif ukoll ser jammonta għal nuqqas ta' sigurta u privatezza ta' l-istess rikorrenti, u li għalhekk qiegħed jikkawża preġudizzju kbir lilhom;*

8. *Illi r-rikorrenti intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni (Numru 578/17 LM) fil-konfront ta' l-istess intimati liema mandat ġie miċħud fl-20 ta' Ġunju 2017 (kopja tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D) fuq il-bażi illi l-preżupposti kollha rikjesti mil-liġi għal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ma kienux ipprovati, b'mod speċifiku l-element ta' l-irrimedjabilita'. Għalkemm il-Qorti rrikonoxxiet il-jeddijiet tar-rikorrenti, tenniet illi kwalunkwe kostruzzjoni li ma hix in konformi ma' l-Artikolu 443 tal-Kapitolu 16, ma hijiex xi ħaġa irrimedjabbli iżda qieset is-sitwazzjoni bħala waħda li tista' tiġi rimedjata b'sempliċi deċiżjoni mogħtija wara kawża dwar il-mertu;*

9. *Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati diversi drabi, inkluż permezz ta' ittra legali datata 17 ta' Ottubru 2016 u permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Novembru 2016 (kopji hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E u Dok. F rispettivament), sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u jottemperaw ruħhom ma' l-obbligi legali rigwardanti d-distanza legali u sabiex jersqu għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni attwalment sofferti mir-rikorrenti, huma baqgħu inadempjenti;*

10. *Illi per konsegwenza ta' l-inadempjenza ta' l-intimati, ir-rikorrenti soffrew u qegħdin isofru danni u ħsarat fil-propjeta' tagħhom, kif ukoll qegħdin isofru preġudizzju minħabba l-ksur ċar tad-dritt ta' privatezza kif ukoll ta' introspezzjoni fuq ħwejjiġhom, liema ksur huwa riżultat tan-nuqqas ta' osservazzjoni tad-distanza legali minn mal-ħajt diviżorju impost mil-Liġi;*

11. *Illi għalhekk kellha tiġi ntavolata din il-kawża;*

12. *Illi l-fatti kollha hawn indikati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti kollha;*

Jgħidu għalhekk l-intimati jew min minhom għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja kull dikjarazzjoni, provvediment u ordni meħtieġa skont il-liġi jogħġobha:-

a. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-fondi propjeta tar-rikorrenti u cioe fl-appartamenti bin-Numri Flat 3, Flat 4 u Flat 5, kif ukoll fil-garaxx sottopost, kollha sitwati ġewwa 'Shelter Court' Triq it-Tonn, kantuniera ma' Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa;*

b. *Tillikwida okkorrendo bl-opra ta' periti u esperti nominandi l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrenti fl-istess propjeta';*

c. *Tikkundanna u tordna lill-istess intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' danni hekk stabbilit fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti;*

d. *Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom waqt il-kostruzzjoni tal-fond bin-numri uffiċjali 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa naqsu milli jżommu d-distanzi legali ai termini ta' l-Artikolu 443 tal-Kap 16;*

e. *Tikkundanna u tordna lill intimati jew min minnhom sabiex a spejjeż tagħhom fi żmien qasir u perentorju iffissat min dina l-Onorabbli Qorti, jagħmlu u jeffetwaw ix-xogħolijiet kollha li jirriżultaw neċessarji sabiex id-distanzi legali jiġu rispettati, u dana taħt id-direzzjoni ta' Perit li jiġi għal dan il-fini nominat;*

f. *Tordna u tawtorizza li, fil-każ li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jagħmlu u jwettqu x-xogħolijiet hekk kif ordnati fiż-żmien li jiġu lilhom prefiss, ir-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu huma stess dawk ix-xogħolijiet neċessarji u dan a spejjeż ta' l-intimati, taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit nominandi.*

Bl-ispejjeż inkluż ta' l-ittra legali datata 17 ta' Ottubru 2016 u l-ittra uffiċjali ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Novembru 2016"

Rat ir-risposta ġuramentata fejn ġie eċċepiet hekk;[1]

1. *"Alfred Vella għall-konferma tal-fatti dikjarati minnu.*

2. *Il-konvenuti biex jikkorroborawhom u għas-subizzjoni tagħhom.*

3. *Il-Perit Edward Micallef biex jixhed dwar il-fatti kif spjegati fiċ-ċertifikat minnu rilaxxat, datat 28 ta' Diċembru 2017.*

4. *Joe Vella u Emanuel Vella biex jikkonfermaw li x-xogħolijiet li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi ġew esegwiti b'inkarigu tas-soċjeta konvenuta, fil-proprjeta tagħha stess.*

5. *Rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, għall-istess Skop li għalih iridu jressquh bħala xhud l-atturi.*

6. *Ix-xhieda kollha elenkati mill-atturi fil-lista tax-xhieda tagħhom, għall-kontro-eżami."*

Rat l-atti kollha tal-kawża, in partikolari ir-relazzjoni tal-perit tekniku Nicholas Mallia, ukoll kull dokument esebit mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet preżentata.

Rat li din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

[1] Folio 168

Ikkunsidrat

Illi bħala mertu din il-kawża tiċċentra dwar talbiet avvanzati mill-atturi fejn jitolbu dikjarazzjoni ta' responsabiltà' da parti tal-konvenuti għall-ħsara kkaġunata fil-bini tagħhom waqt żvilupp ta' bini adjaċenti appartenenti lil konvenuti. Barra tali dikjarazzjoni ta' responsabilta' jressqu talba għal-likwidazzjoni ta' danni nkorsi, ukoll dikjarazzjoni li l-cantilever mibni mill-konvenuti huwa bi ksur ta' l-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk jitolbu ukoll ir-rispristin tad-drittijiet tagħhom naxxenti minn dan l-aħħar imsemmi artikolu.

Il-konvenuti jilqgħu għal din it-talba billi fl-ewwel lok jitolbu lill-konvenut Alfred Vella jiġi liberat mill-osservanza ta' ġiudizzju in kwantu ġie mħarrek fil-kapaċita' personali tiegħu. Jinsistu li l-proprjeta' kkonċernata bl-iżvillup tappartjeni lis-soċjeta' konvenuta Ta' Cerkes Limited.

Oltre jeċepixxu illi l-fatti u t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidrat.

Inevitabbilment il-Qorti se tħares lejn ir-rapport tal-perit tekniku u l-eskussjoni li saret lill-Perit Mallia għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Fil-fatt jirriżulta illi l-istess atturi qabblu in parti ma' dak li kkonkluda il-perit tekniku nominat u rribattew partijiet oħrajn kif jidher mill-esskussjoni tiegħu.

Jiġi preċiżżat illi l-artikolu 681 tal-Kap 12 jagħti diskrezzjoni li l-Qorti jekk taċċettax il-konklussjonijiet peritali. Pero' l-Qorti m'għandhiex f'materja ta' natura teknika tiskarta faċilment dak hemm konkluż dan tenut kont tal-fatt li l-persuna maħtura tkun aktar versanti u esperta fil-kamp fih nominat.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristaliżżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[2] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu*

[2] Rik 988/08

jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Illi stabbilit dan, il-Qorti tippreċiża illi kif ingħad hija m'għandix bla ebda raġuni valida kemm teknika ukoll legali tiskarta l-opinjoni u l-konklużżjoni ta' dak rapportat mill-perit minnha maħtur. Pero' ssib li fil-każ odjern hemm raġunijiet kif se jintwera, għala partijiet mill-konklużżjonijiet peritali mhux se jiġu adottati minn din il-Qorti.

It-talbiet attriċi tista' tgħid jinqasmu f'żewġ istanzi; dawk marbuta mad-danni u dawk man-nuqqas ta' żamma ta' distanza legali.

Il-perit legali ikkonkluda hekk għat-talbiet atturi lill-Qorti għal fini prattiċi' se taqsam f'żewġ istanzi;

Danni.

> *<u>"7.1 L-ewwel talba tal-parti attriċi:</u>*
>
> *Ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli għad-danni u l-ħsarat fil-propjetajiet tar-rikorrenti.*
>
> *L-esponent jibda billi jistabbilixxi li ma sarux condition reports dettaljati ta' kull propjetà qabel ma bdew ix-xogħlijiet fil-propjetà tal-konvenuti. Saret biss spezzjoni mhux datata mill-Perit Ċensu Galea (fol 214) fejn hu jiddikjara li ma kienx hemm ħsarat fil-propjetajiet tar-rikorrenti. In-nuqqas ta' condition of reports dettaljat bir-ritratti toħloq sitwazzjoni fejn l-esponent jista' biss jagħti opinjoni fuq il-provenjenza tal-ħsarat u responsabbiltajiet li huma attribwiti lill-partijiet.*

B'din il-premessa, l-esponent ipprepara Tabella A, B u C li jinkludu l-elenku tal-ħsarat li huma konsegweneza tax-xogħlijiet li għamlet is-soċjetà konvenuta. ...

<u>7.2 Dwar it-tieni talba tal-parti attriċi:</u>

Ir-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-soċjetà attriċi.
L-esponent ipprepara s-segwenti:
i) Tabella A tinkludi l-likwidazzjoni tad-danni li f'opinjoni tal-esponent huma
konsegwenza tax-xogħlijiet tal-intimati. Dawn jammontaw għal €5,923.60.
ii) Tabella B tinkludi l-ispejjeż li għamlet il-parti rikorrenti. Dawn jammontaw
għal €1,261.60.
iii) Tabella C hi s-sommarju tad-danni sofferti li jammonta għal €7,185.20.
It-tabelli jinsabu f'anness B ta' din ir-relazzjoni.

<u>7.3 Dwar it-tielet talba tal-parti attriċi;</u>

Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabbli Qorti tordna l-ħlas tal-ammont likwidat mill-perit nominandi. L-esponent wasal biex jikkonkludi li d-danni sofferti konsegwenzatax-xogħlijiet tal-intimati jammontaw għal €7,185,20. (Anness B-Tabella C)"

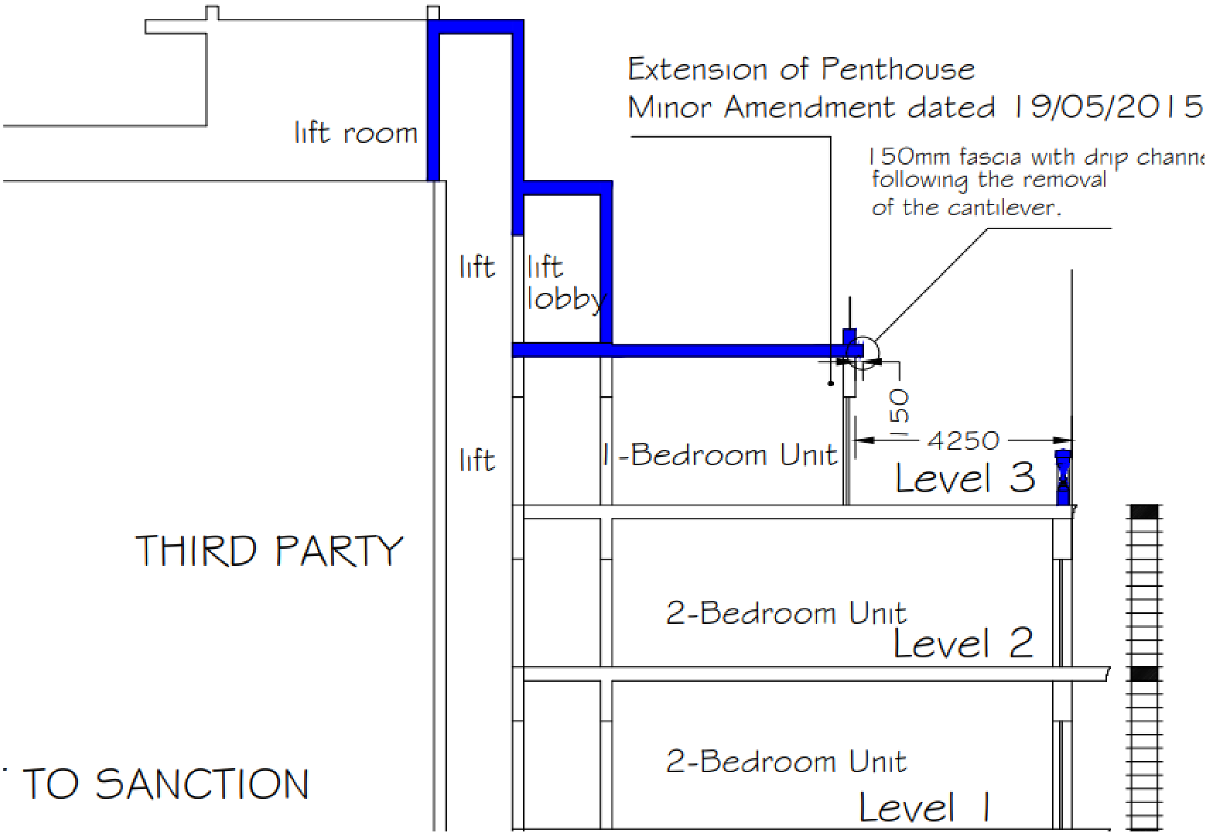
Distanza leġali.

<u>"7.4 Dwar ir-raba' talba tal-parti attriċi:</u>

Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabbli Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom naqsu milli jżommu d-distanzi legali ai termini tal-Artikolu 443 tal-kap16 waqtil-kostruzzjoni tal-fond bin-numri uffiċjali 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, il-Mellieħa.

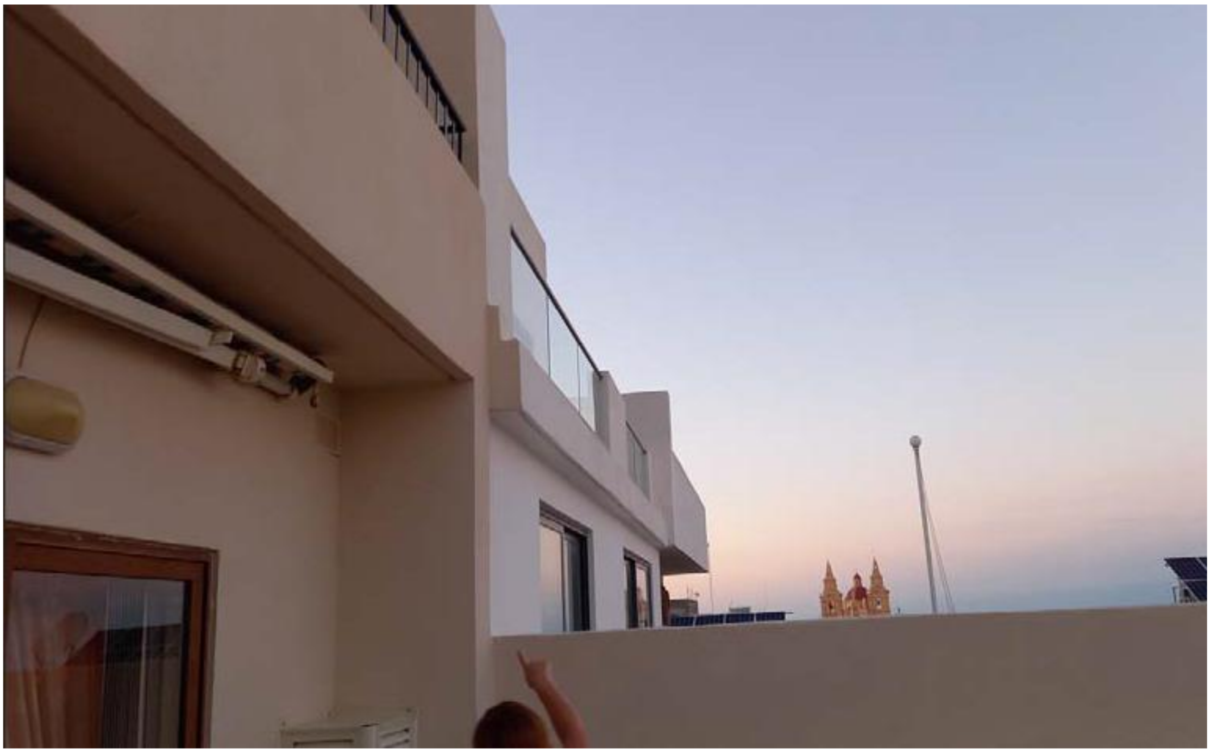
Il-kwistjoni tad-distanzi legali tikkonċerna cantilever li oriġinarjament kien approvatmill-Awtorità tal-Ippjanar (PA/00380/16). Wara appell mis-soċjetà rikorrenti, il-Bordtal-Appell iddeċieda li l-cantilever kellu jitneħħa u titħalla biss sporġenza ta' 150mm.

…..



3. Il-pjanta (section) amendata kif ordnat mill-Bord tal-Appelli (31/08/2018). Il-vleġġa l-ħamra tipponta lejn l-isporġenza ta' 150mm li qabel kienet cantilever ta' 1m.

……



5. Ritratt meħud mill-esponent fil-11/11/2021, hu ċar li l-isporġenza ta' 150mm mhix aċċessibbli tant li r-railing tal-ħġieġ jinsab warajh.

L-esponent jikkonsidra li l-isporġenza ta' 150mm, kif approvat mill-Bord tal-Appelli u mibni fuq is-sit, mhix struttura aċċessibbli u għalhekk m'hemmx il-possibbiltà ta'overlooking minn fuqha, konsegwentament id-distanza legali ma tapplikax għal din l-isporġenza. Wara li ġew ikkonsidrati l-fatti msemmija, hi l-opinjoni tal-esponent li l-binital-konvenuti jirriseppa d-distanzi legali.

7.5 Dwar il-ħames talba tal-parti attriċi

Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabbli Qorti tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex bi spejjeż tagħhom u fi żmien qasir u perentorju ffissat min din l-onorabbli Qorti jagħmlu u jeffettwaw ix-xogħlijiet kollha li jirriżultaw neċessarji sabiex id-distanzi legali jiġu rispettatti, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi għal dan il-fini nominat:

B'referenza għall-punt 7.4 ta' din ir-relazzjoni, hi l-opinjoni tal-esponent li l-bini tal-konvenuti jirriseppa d-distanzi legali u għalhekk ma teżistix in-neċessità ta' xogħlijiet korrettorji.

7.6 Dwar is-sitt talba tal-parti attriċi

Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabli Qorti tordna u tawtorizza li, fil-każ li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jagħmlu u jwettu ix-xogħlijiet hekk ordnati fiż-żmien li jiġi lilhom prefiss, ir-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu huma stess dawk ix-xogħlijiet neċessarji u dan bi spejjeż tal-intimati, taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi.

B'referenza għall-punt 7.4 ta' din ir-relazzjoni, hi l-opinjoni tal-esponent li l-bini tal-konvenuti jirrisetta d-distanzi legali u għalhekk ma teżistix in-neċessità ta' xogħlijiet korrettorji."

Saru wkoll domandi in eskussjoni mill-atturi sa fejn ma qablux mal-konklużżjonijiet appena riprodotti, li l-Qorti se tirriproduċi aktar il-quddiem.

<u>Eċċezzjoni preliminari.</u>

L-ewwel eċċezzjoni mressqa hija dik li Alfred Vella għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-Ġudizzju in kwantu l-proprjetà' li fuqha qed isiru x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni protestati kienet tappartjeni lill-konvenuta Ta' Cerkes Limited u dan nonostante li ċertu permessi tal-bini ħarġu fuq il-konvenut Alfred Vella, dan aġixxa f'isem u għan-nom tas-soċjetà imsemmija.

Jingħad li la l-perit tekniku u lanqas l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ma jaqblu ma' dan.

Fl-ewwel lok rat dak li sema' u kkonkluda l-perit legali u ċioe' illi mill-Memorandum and Articles esebiti jirriżulta illi Alfred Vella huwa azzjonista fil-kumpanija ta' Cerkes Limited.

In eżami ta' din l-eċċezzjoni jinħtieġ li tiġi determinata l-azzjoni li qed tixpruna t-talbiet attriċi. Huwa paċifiku li hawn si tratta ta' azzjoni *in parte* għall-dikjarazzjoni ta' responsabilta' u likwidazzjoni ta' danni, l-actio akwiliana, allura min għandu jirrispondi għall-istess. Fit-tieni lok minn hu responsabbli biex jagħmel sew għall-ksur ta' dak provdut fl-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tqies illi ġew preżenti applikazzjonijiet ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fil-konfront tal-binja kontestata, waħda magħmula minn Alfred Vella għan-nom ta' Ta' Cerkes Limited u tnejn mill-istess Alfred Vella, imma din id-darba f'ismu propju.

Tqies illi għalkemm hemm insistenza mill-konvenuti illi l-proprjeta' de quo tappartjeni lil Ta' Cerkes, dan ma ġiex suffiċjentement pruvat. Dan jingħad nonostante li l-Qorti semgħet u rat illi ġie preżentat kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' soġġetta għall-iżvillup, pero' nonostante ċioe', Alfred Vella għadda biex għamel dikjarazzjonijiet hu *qua* sid fl-applikazzjonijiet imsemmija. Dawn

kienu sew senjalati mill-perit tekniku kemm bin-Numru tal-applikazzjoni, id-data, l-Indirizz u **Dikjarazzjoni tat-titolari tal-proprjetà;**

> *"PA/02952/09; 02/07/09; 32, 91& 93 Triq il-Kappillan Magri, il-Mellieħa* ***Alfred Vella obo Ta' Cerkes Ltd;***
>
> u
>
> *PA/00380/16; 16/12/15; 32, 91& 93 Triq il-Kappillan Magri, il-Mellieħa* ***Alfred Vella;"***

ukoll

> *PA/07670/16; 31/10/16; 32, 91& 93 Triq il-Kappillan Magri, il-Mellieħa;* ***Alfred Vella***

Kien jispetta lil Alfred Vella li juri li hu ma kienx il-propjetarju kif għażel li jiddikjara fuq l-aħħar żewġ applikazzjonijiet. Dan m'għamlux.

Dwar minn għandu jkun il-leġittimu kontradittur biex jirrispondi għax-xilja mressqa, jista' jingħad illi l-ġurisprudenza hija ferm kopjuża. Ċertament dak li hu neċessarju li jiġi stabbilit hu jekk bejn il-partijiet kienx hemm relazzjoni ġuridika li tista' sservi tal-bażi tal-azzjoni biex l-attur imexxi kontra konvenut.

Kien ovvjament jispetta lill-eċċipjent konvenut illi jressaq prova ta' dak minnhom allegat. Minn dan ma ġara xejn. Insibu biss illi l-permessi senjalati wkoll mill-

perit tekniku, li juru illi kien Alfred Vella innifsu u f'ismu li applika għall-permessi fuq il-kostruzzjoni adjaċenti għal bini ta' l-atturi.

Dan ġia waħdu jpoġġi lill-konvenut Alfred Vella f'dik il-pożizzjoni li ġustament minħabba f'hekk l-atturi jmexxu kontrih għaliex refa' fuq spaltu ir-responsabiltà' ta' dak minnu dikjarat fl-applikazzjoni għall-permessi neċessarji. Ġaladarba l-atturi jilmentaw mill-effetti ta' dan il-bini fuq il-propjeta' tagħhom, bla dubbju kienu fis-sew meta xlew lil Alfred Vella kif għamlu.

Konsegwentement tiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa.

<u>Mertu</u>

<u>Danni u likwidazzjoni.</u>

Dawn it-talbiet attriċi jistrieħu fuq azzjoni għal dikjarazzjoni ta' responsabilta' ta' danni wkoll għal-likwidazzjoni ta' l-istess bil-kundanna għall-ħlas. Il-kawża hija mressqa għalhekk a tenur ta' l-artikoli 1030, 1031, 1032 u 1033 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Huwa għalhekk imperattiv illi min jimbotta l-kawża mhux biss jipprova li sofra danni b'tort tal-konvenut imma irid *sine qua non* għas-suċċess tat-talbiet juri dan sa l-grad li trid il-liġi. Wkoll irid bilfors jiġi distabbilit dak in-ness ta' kawżalita' ċioe' lid-dannu ġie kkaġunat mill-persuna mixlija u b'azzjonitha.

Anke f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża. Ġia nsibu fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Laferla vs Commodore Edward Palmier noe.** [3]

> *"In-ness ta' kawżalita' hu fiċ-ċentru tal-problema tar-responsabilta' ċivili, mingħajr il-ħtiega f'dan ir-rigward (mhux biss fid-dottrina moderna tal-obbligazzjonijiet imma anki fil-loġika) ta' distinżjoni bejn kulpa kuntrattwali u dik extra kuntrattwali. Il-fatt additat bħala kawża tad-dannu jrid ikun il-kawża generatriċi tal-istess dannu. Id-dannu jrid jintwera f'ness ta' kawzalita' mal-fatt kolpus li fuqu tkun bażata d-domanda għar-risarċiment jew bħal fil-kaz preżenti, għax dan in-ness jibqa' ujgwalment meħtieg u dan qed jingħad in vista ta' rifless appositu magħmul mill-appellanti) domanda għad deklaratorja ta' responsabilta'. L-artikolu 1180 tal-Kodiċi Ċivili jiddenunzja esspressement illi d-danni li jitħallsu jridu jkunu " l-effettt immedjat u dirett" tal-ksur ta' l-obbligazzjoni."*

Jerġa' jiġi premess li in kwantu hawn qegħdin fil-kamp ċivili l-prova meħtieġa trid tkun tali li twassal għal konvinċiment tal-ġudikant fuq il-bażi tal-probabbli. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġi argumentat lil kawżalita' setgħet kienet waħda possibbli biex tiġi sodisfatta l-livell tal-prova neċessarja. Dan qed jingħad

[3] Appelli Kummerċjali 11 ta' Diċembru, 1967.

minħabba ċertu argumenti mressqa fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi kif se naraw aktar il-quddiem.

Responsabilta' ta' danni u likwidazzjoni

Fil-konfront ta' l-ewwel talba u ċioe' sa fejn jirrigwarda dikjarazzjoni ta' kaġun ta' danni fil-proprjetajiet tal-atturi a kawża tal-kostruzzjoni tal-fond kontigwu, jingħad illi l-perit tekniku għandu raġun meta jgħid li għalkemm fl-atti ġew esebiti mill-atturi diversi rapporti peritali *ex parte*, pero' hemm mankanti *condition report* vera propja u dettaljat tal-proprjeta' tal-atturi qabel ma' bdiet il-kostruzzjoni adjaċenti.

Insibu li hemm esebit id-dokument F[4] li huwa rapport peritali *ex parte* redatt mill-perit Ċensu Galea. Taqbel mal-perit tekniku li dan hu ftit xott fil-kontenut u għall-iskop ta' dan l-eżami. Dan ir-rapport redatt fis-27 ta' Awwissu, 2016, qabel ma bdiet il-kostruzzjoni, jgħid biss li fil-blokka tal-atturi ma nstabet ebda ħsara. Però jħalli *a lot to be desired* mid-dettal meħtieġ.

[4] Folio 214

Il-Qorti rat ukoll ir-rapporti l-oħra esibiti mill-periti nkarigati mill-atturi, senjatament dak tal-Perit Joseph Attard, u tnejn redatti mill-perit Gilbert Bartolo lkoll *ex post facto* **għall-bini ilmentat**. [5]

Il-Qorti pero' ma tarax għaliex m'għandhiex tistrieħ fuq dak li kkonkluda fir-rigward tar-responsabilta' mitluba l-perit tekniku, u ċioe' li taqbel li l-ħsarat, jew xi uħud minnhom riskontratti kienu kawża diretta tax-xogħolijiet fil-fond kontigwu għal dak tal-atturi.

Il-perit tekniku elenka d-danni li hu kkonkluda li kienu adebitati għar-responsabilta' tal-konvenuti ġot-tabella A annessa mar-rapport peritali. [6] (Riprodotta aktar l-isfel għal fini ta' danni).

Pero', għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jiddikjaraw qbil mar-responsabilta' adebitata, ma jaqblux mal-ammonti kollha likwidati qua danni u oħrajn li ġew ukoll esklussi.

Il-kontestazzjoni attriċi huma varji;

[5] Dok A Folio 6, Dok B folio 31 u Dok C folio 45.
[6] Folio 478.-480.

- Dwar it-tbajja li l-perit tekniku riskontra li skontu jistgħu jitneħħew *b'ħasla fil-post b'ħall jew żejt irqiq,* jargumentaw li l-ammont għandu jiżdied għax dan it-tindif jinħtieġ proċess aktar professjonali minn dak suġġerit mill-perit tekniku. Hawn jaqblu ma' dak li kiteb il-Perit Attard fir-rigward.

Tqies illi għalkemm l-atturi jikkontestaw din il-konklużjoni u jirreferu għal dak li qal il-perit Attard fir-rigward, ma ġabu ebda prova teknika konvinċenti ta' dan it-tindif biex imeru lill-perit tekniku li tgħid baqa' sod fl-opinjoni tiegħu anke fl-eskussjoni. [7]

- L-atturi jargumentaw ukoll fuq riżultanza ta' xquq misjuba fin-numru 3 Flat 3 Level 4 fir-rigward ta' *chipped marble sills*, *cracking* fil-*main bathroom decorative moulding, cracking fil-wash hand basin*. Fil-fehma tagħhom, u hawn żommu wkoll ma dak li l-periti minnhom prodotti qalu, huma tal-fehma li dawn setgħu kienu kaġun ta' iskavar b'makkinarju kbir bħal ma hu Hymac. Dan in kuntrast ta' dak li xehed Vella, li it-tqattigħ sar bil-gerriema.

Iqisu li l-użu tal-makkinarju Hymac huwa aktar plawsibbli bħala raġuni għall-ixquq msemmija.

[7] Paġna 484.

Fl-eskussjoni l-perit tekniku wieġeb fir-rigward li għalih ġaladarba l-ixquq kienu biss fil-*moulding* u mhux ukoll fil-madum, dan aktarx kien difett fil-materjal tal-*moulding*.

Dwar l-ixquq fil-*wash hand basin,* wieġeb illi li dawn kienu xquq li jinsabu viċin xulxin b'orjentazzjoni speċifika, għalhekk kienu tipiċi taċ-ċeramika u li jitfaċċaw wara ċertu żmien.

L-atturi jargumentaw li hu aktar **plawsibbli** li dawn ix-xquq ġew kkaġunati minn vibrazzjonijiet fil-bini. Pero' kif qalet il-Qorti preċedentement, ukoll kif inhu sew miżmum fil-livell probatorju meħtieġ fil-kawżi ta' natura ċivili, dak li hu **plawsibbli** ma jilħaqx il-livell tal-prova meħtieġa. Konsegwentement ma ssibx lit-teżi ta' l-atturi fir-rigward ta' dawn id-danni tista' treġġi.

- L-atturi jikkontestaw ukoll l-ammonti, jew nuqqas ta', li l-perit tekniku adebita fil-konfront ta' l-ingress ta' l-ilma ġol-garaxxijiet dan fir-rigward *ta' "water ingress along party wall and strutural slab; numru 18 lower garage- level 1- damage to foul water drainage connection; Numru 19; Lower Garage -Level 1-rising damp foul water drainage connection."*

-

Jargumentaw illi hawn il-perit tekniku m' attribwixxa ebda ammont ta' danni għax fil-fehma tiegħu sab "*...little evidence pointing at a fault or malpractice of Vella. No compensation is due.*"

Jargumentaw illi fir-rapport tal-Perit Joseph Attard dana ikkonkluda illi "*concrete blocks were placed onto my clients foul water house connection **possibly** causing damage.*". <u>(tipa grassa enfasi tal-Qorti).</u>

Minn naħa l-oħra fl-eskussjoni l-perit tekniku wieġeb li minn naħa tal-perit Attard ma kienx hemm ċertezza u li ma kien hemm ebda evidenza li turi li l-umdita' fil-garaxx kienet konsegwenza tal-bricks impoġġija mal-*inspection box.*

Anke hawn il-Qorti se terġa' tagħmel tagħha l-konklussjonijiet peritali. Il-fatt li kien **possibbli** li l-blokok kif poġġuti setgħu kkaġunaw l-ingress ilmentat ma jwassalx biex dan jilħaq il-livell ta' prova meħtieġ fil-kamp ċivili. Il-kelma operattiva hawn hija l-kelma **possibbli** kif ikkonkluda il-Perit Attard. Konsegwentement il-Qorti ma tarax li ngabet il-prova tan-ness meħtieġ biex tiġi adebittata ebda responsabilta' fir-rigward ta' dan id-dannu.

Il-perit tekniku anzi jkompli fl-eskussjoni illi kif jidher mir-ritratt esibit mill-perit Edward Micallef bħala Dok EM1, kien juri biċ-ċar li ħajt ma kienx imkaħħal mis-sular ta' taħt il-livell tal-bankina.

Inqalgħet ukoll il-kwistjoni tal-ganċ li ġie mwaħħal mal-ħajt tal-atturi mill-konvenuti wara li ġew mogħtija l-permess mill-atturi li jagħmlu dan. Dan skont l-atturi ma kienx imwaħħal skont is-sengħa u l-arti u kien ukoll kaġun ta' ingress tal-ilma. Hekk xehdet Joanna Caruana li kienet hi li tat il-permess li jitwaħħal dan il-ganċ mal-proprjeta' tal-atturi.

Anke hawn il-perit tekniku ma attribwixxa ebda responsabilta' tal-konvenuti għad-danni ikkaġunati mill-ingress.

Skont il-perit tekniku il-ganċ ma kienx il-kaġun ta' l-ingress tal-ilma, għalih il-probabbilta' kienet li dan l-ingress kien ġej mill-*junction box* fuq in-naħa ta' ġewwa tal-garaxx propjeta' tal-istess Joanna Caruana.

Oltre hekk l-atturi jikkontestaw l-ammont totali likwidat *qua* danni mill-perit tekniku in vista tal-fatt li l-perit tekniku ma tax każ ta' ħajt *unrendered* u li kien baqa' hekk għaliex dan ir-*rendering* ma setax isir minn Caruana

qabel ma ġie espost fid-demolizzjoni fis-sit tal-intimati. Għalhekk talab illi l-ammont illikwidat ta' €5000 kellu jiżdied biex ikopri dan ir-*rendering*. Jinsistu li beda dieħel l-ilma ukoll meta il-ħaddiema tal-intimati kissru partijiet mit-tikħil u kkawżaw xquq fil-ħajt.

Il-perit tekniku wieġeb li kien **possibbli** li dan ikkontribwixxa għall-ingress tal-ilma.

Ikkonsidrat ulterjorment.

Il-Qorti tagħraf illi l-atturi jistrieħu ferma fuq dak li qalu l-periti tagħhom mresqa *ex parte,* ammissibbli bħala xhieda tal-fatt.

Pero' ma nġabet ebda prova soda teknika lilha biex tegħleb il-konklużżjonijiet peritali ta' perit maħtur indipendentement.

L-atturi kellhom barra l-għodda tal-eskussjoni triq oħra tal-periti addizzjonali biex isaħħu l-pożizzjoni tagħhom, triq li skartaw.

Speċjalment fejn si tratta ta' ingress ta' ilma, li minħabba il-volatilita' tiegħu mhux faċli biex tipprova is-sors, setgħu huma stess talbu approfondiment tekniku ulterjuri biex isaħħu l-prova tagħhom.

Dan ma sarx.

Konsegwentement il-Qorti ma tarax għaliex għandha tiddipartixxi minn dak li kkonkluda il-perit tekniku la fejn jirrigwarda ir-responsabbilta' attribwita' u lanqas għal ammont ta' danni likwidati.

Il-Qorti hawn *for ease of reference* se tirriproduċi l-annessi tabelli A, B u C tad-danni kif konklussi mill-perit tekniku.

Għal kull boun fini tagħmel tagħha kull konklużżjoni hemm milħuqa.

Table A - Damages Dispute

	Location of damages	Picture reference	Description of damages	units	rate	quantit y	total	Damages award (%)	Damages award (€)	Comments
1	Flat 5-Level 5	Fol 9, 203, 204 &205	Cementitious debris and stains on railings and tiles	Day work s	€120.0 0	1	€120.00	100%	€120.00	The undersigned has attributed one man day to remove and clean stains from the balcony

2	Flat 4-Level 4	Fol 9 & 198	External cracks on facade	sqm	**€25.00**	**30**	**€750.00**	**100%**	**€750.00**	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in and painted over. The Court expert is attributing an area of intervention of 30qm of sand cement render + paint
3	Flat 4-Level 4	Fol 10 & 35	Chipped marble sills	N/A	**€0.00**	**0**	**€0.00**	**0%**	**€0.00**	It is of the opinion of the court expert that the claimed damages are not significant, consequently no compensation is due.
4	Flat 4-Level 4	fol 11, 36	Water ingress along party wall and kitchen soffit	sqm	**€10.00**	**20**	**€200.00**	**100%**	**€200.00**	The court expert considers that the water ingress was mostly evident during the construction phase and that the problem was no longer persistent after the building of Vella was finished. The Court expert is attributing an area of 20sqm to allow for the painting of the entire wall
5	Flat 4-Level 4	Fol 12	Cracking of main bathroom decorative moulding	l.m	**€50.00**	**10**	**€500.00**	**50%**	**€250.00**	The court expert considers this bathroom is tiled with ceramic tiles and includes a decorative ceramic moulding. Only the mouldings appear to have cracks, the rest of the tiles are intact. In view of the isolated nature of these cracks it is the opinion of the court expert that these cracks are a mostly the result of defective materials and were possibly pre-existing, consequently a reduced compensation has been attributed.
6a	Flat 4-Level 4	Fol 12	Cracking of ensuite decorative moulding	l.m	**€50.00**	**10**	**€500.00**	**50%**	**€250.00**	The court expert considers this bathroom is tiled with ceramic tiles and includes a decorative ceramic moulding. Only the mouldings appear to have cracks, the rest of the tiles are intact. In view of the isolated nature of these cracks it is the opinion of the court expert that these cracks are a mostly the result of defective materials and were possibly pre-existing, consequently a reduced compensation has been attributed

6b	Flat 4-Level 4	fol 12	Cracking wash hand basin	num	€0.00	0	€0.00	0%	€0.00	The court expert considers that these cracks to be typical of such ceramic basins, consequently no compensation is due.

7	Flat 4-Level 4	fol 13	Crack in bedroom corner coving	sqm	€10.00	10	€100.00	100%	€100.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in with gypsum and painted over. The Court expert is attributing an area of 10sqm to allow for the painting of the entire length of coving in the room.
8	Flat 4-Level 4	fol 14	Crack in bedroom structural slab	sqm	€10.00	20	€200.00	100%	€200.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in with gypsum and painted over. The Court expert is attributing an area of 20sqm to allow for the painting of the entire roof slab of the room.
9	Flat 4-Level 4	fol 39	Crack along wall in kitchen	sqm	€10.00	50	€500.00	100%	€500.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in with gypsum and painted over. The Court expert is attributing an area of 50sqm to allow for the painting of the entire room. (in addition to painting allowed for in item 4 above)
10	Flat 3-Level 3	fol 15 & 39	Water ingress in secondary bedroom	sqm	€10.00	50	€500.00	100%	€500.00	The court expert considers that the water ingress was mostly evident during the construction phase and that the problem was no longer persistent after the building of Vella was finished. The Court expert is attributing an area of 50sqm to allow for the painting of the entire wall
11	Flat 3-Level 3	fol 16, 26, 190 & 191	Crack on façade	sqm	€25.00	10	€250.00	100%	€250.00	The court expert considers that the cracks were caused by careless work done by the contractor of Vella. The Court expert is attributing an area of 20sqm to allow for the

										rendering and painting of an adequate part of the façade.
12	Flat 3-Level 3	fol 17 &188	Damage to furniture	num	€300.00	1	€300.00	100%	€300.00	The court expert considers that water ingress led to the damage of a wardrobe. A replacement value of Euro 300 has been attributed
13	Flat 3-Level 3	fol 18	Crack along shower tray	num	€300.00	1	€300.00	100%	€300.00	The court expert considers that these cracks may have been cause by vibrations transmitted during the excavation works. The ceramic shower tray needs to be replaced. The assigned value of Euro 300 allows for a new shower tray (Euro 200) and installation (Euro100)
14	Flat 3-Level 3	fol 18	Crack in structural slab of bathroom	sqm	€10.00	10	€100.00	100%	€100.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in with gypsum and painted over. The Court expert is attributing an area of 10sqm to allow for the painting of the entire slab of the room
15	Flat 2-Level 2	fol 19 &43	Water ingress in bedrooms walls along third party	sqm	€10.00	50	€500.00	100%	€500.00	The court expert considers that the water ingress was mostly evident during the construction phase and that the problem was no longer persistent after the building of Vella was finished . The Court expert is attributing an area of 50sqm to allow for the painting of the affected rooms
16	Flat 1-Level 1	N/A	No damages							
17	Upper garageLevel 0	fol 23-24	Water ingress along party wall and structural slab	sqm	€10.00	0	€0.00	0%	€0.00	The court expert considers that the observed rising damp is mostly due to the concrete steps on Caruana's side bridging the DPC, consequently no fault is attributed to Vella and compensation is not due.

18	Lower garageLevel -1	fol 19	Damage to foul water drainage connection	num	€0.00	0	€0.00	0%	€0.00	The Court expert has found little evidence pointing at a fault or malpractice of Vella. No compensation is not due.
19	Lower garageLevel -1	fol 20	Rising damp from foul water drainage connection	num	€0.00	0	€0.00	0%	€0.00	The Court expert has found little evidence pointing at a fault or malpractice of Vella. No compensation is not due.
20	Lower garageLevel -1	fol 19-22	Cracks in structural slab	sqm	€8.00	50	€400.00	100%	€400.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may be simply filled in with gypsum and painted over. The Court expert is attributing an area of 50sqm to allow for the painting of the affected area
21	Party wall	fol 24-25	Party wall unrendered	sqm	€25.00	200	€5,000.00	0%	€0.00	The court expert considers that after the building of Vella was demolished, the unrendered party wall of Caruana was exposed and accessible. At this time Caruana should have taken the opportunity to render his/her wall however this was not done. It is the opinion of the court expert that the waterproofing of the wall was the responsibility of Caruana and not of Vella. Consequently, no compensation is due. The court expert also considers that the cavity between the party walls has been sealed during the finishing works of Vella and therefore water infiltration is no longer an issue.
22	Common area	fol 183	Cracks in terrazzo landing	num	€300.00	1	€300.00	100%	€300.00	The court expert considers that these cracks may have been caused by vibrations transmitted during the excavation works. The fissures are not structurally significant and may simply be repaired with white cement slurry. The Court expert is attributing a repaint cost of Euro 200

Summary

Value of remedial works	€5,020.00
18%VAT	€903.60

Total value of remedial works	**€5,923.60**

Table B - Expenses incurred by Caruana et

	Description	Claimed fees	Award (%)	Award (€)	Comments
1	Architect fees	781.6	**100%**	**€781.60**	The court expert is of the opinion that the claimed amount is fair and reasonable
2	Planning Authority fees	300	**100%**	**€300.00**	The court expert is of the opinion that the claimed amount is fair and reasonable
3	Objection letter	60	**0%**	**€0.00**	Included in item 1
4	Condition report	60	**0%**	**€0.00**	Included in item 1
5	Plastering and paint flat 3	180	**100%**	**€180.00**	The court expert is of the opinion that the claimed amount is fair and reasonable

Summary

Value of expenses incurred by Caruana et	€1,261.60
18%VAT	inc
Total Value of expenses incurred by Caruana et	**€1,261.60**

Table C- Summary

Remedial works

Value of remedial works	€5,020.00
18%VAT	€903.60
Total value of remedial works	**€5,923.60**

Expenses

Value of expenses incurred by Caruana et	€1,261.60
18%VAT	inc
Total value of remedial works	**€1,261.60**

Total due to Caruana (VAT Inc) **€7,185.20**

<u>It-tieni kwistjoni tirrigwardja l-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

A priori l-Qorti tiddikjara li hi ma tistax fuq bażi legali taqbel ma dak konkluż mill-perit tekniku fir-rigward.

Kif ġia riferut *supra* dan jikkonkludi illi

> *"L-esponent jikkonsidra li l-isporġenza ta' 150mm, kif approvat mill-Bord tal-Appelli u mibni fuq is-sit, mhix struttura aċċessibbli u għalhekk m'hemmx il-possibbiltà ta'overlooking minn fuqha, konsegwentament id-distanza legali ma tapplikax għal din l-isporġenza. Wara li ġew ikkonsidrati l-fatti msemmija, hi l-opinjoni tal-esponent li l-binital-konvenuti jirriseppa d-distanzi legali.*

Ukoll

> *B'referenza għall-punt 7.4 ta' din ir-relazzjoni, hi l-opinjoni tal-esponent li l-bini tal-konvenuti jirrisetta d-distanzi legali u għalhekk ma teżistix in-neċessità ta' xogħlijiet korrettorji."*

Huwa ċar li l-perit tekniku kien jinsab soddisfatt bl-alterazzjoni li l-konvenuti għamlu fil-cantelever **qabel** sporġut għal metru 'l barra dan kif approvat mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 2018. Ta' mportanza għall-vertenza in eżami li dan kien iwassal bħala projection eżatt mall-ħajt tal-appoġġ tal-atturi. Bħala fatt dan kien ukoll ikkonfermat mix-xhieda tal-Perit Micallef ukoll mill-atturi li kkonferma li dan kien jestendi sa l-appoġġ

L-atturi protestaw dan il-permess tal-Awtorita' għal din l-isporġenza permezz ta' Appell lit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjannar. It-Tribunal kien ordna illi fiż-żmien tlettin jum il-konvenuti kellhom jippreżentaw pjanti ġodda mingħajr l-estensjoni tal-cantilever, **ukoll li fi żmien tlett xhur jippreżentaw prova li twaqqa' l-istess.**[8]

Kif sew jirriżulta mill-provi prodotti u aktar mir-rapport tekniku, u hawn il-Qorti tagħmel referenza għar-ritratti ġia riprodotti *supra* fil-konfront ta' din il-kwistjoni, il-konvenuti ma neħħew qatt l-isporġenza **totalment**. Li fil-fatt għamlu hu li naqqru minnha sal-wisgħa llum ta' 150mm. Il-perit tekniku qies li la hawn

[8] Ara deċiżjoni a folio 217 Dok I.

ma kienx hemm ċans ta' introspezzjoni allura kien b'hekk sodisfatt il-vot ta' l-artikolu 443 imsemmi.

Il-kelma tal-Liġi u l-ġurisprudenza jagħlmu mod ieħor.

L-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

> *"(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*
>
> *(2) Fil-każ ta' gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu 'lbarra mill-ħajt, il-bogħod meħtieġ taħt is-subartikolu (1) jitqies mil-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallarija jew opra oħra maħruġa 'l barra, li tkun l-aktar qrib għall-ħajt diviżorju, sal-linjata' ġewwa ta' dan il-ħajt.".*

Ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Dolores Grima Vs Joseph Spiteri**[9] li:

> *"L-Artikolu 443 jidher li jorbot idejn il-qorti, in kwantu għall-applikazzjoni tiegħu ma hemmx għalfejn tingħata xi prova li l-ġar ser ibagħati pregudizzju jew li mhux ser jakkwista utilita' jekk tintlaqa' t-talba tiegħu sabiex il-konvenut jiġi mġiegħel josserva d-distanza leġali. Dan minkejja li fil-kaz tat-tieqa (fol. 124) m'hemmx dubju li l-attriċi ma tistax tilmenta minn xi introspezzjoni laterali ghal fuq il-proprjeta' tagħha għaliex hemm il-ħajt divizorju. Jidher li l-Artikolu 443 qiegħed jimponi servitu leġali għar-raguni ta' ordni pubbliku, ċjoe li ma jkunx hemm introspezzjoni għal fuq il-fond tal-viċin;*
>
> *"L-Artikolu 443 jistabbilixxi regoli fissi u ċerti biex kulħadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Jagħmel dan fl-interess tal-ordnipubbliku.* ***Fi kliem ieħor, il-ġar m'għandux għalfejn jipprova li qed isofri***

[9] **QORTI TAL-MAGISTRATI(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI MAGISTRAT DR.A.Ellul** deċiża 1 ta' Ottubru, 2009 Citazzjoni Numru. 71/2001/1

> ***pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinżammx mill-propjetarju kontigwu. Diversament, wieħed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-liġi – haga li timpedixxi l ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm inċerta,b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli ċari u fissi imposti b'ligi jigu soġġettati għal interpretazzjonijiet soġġettivi dwar l-eżistenza o menota' pregudizzju."*** (**Alfred Mizzi et vs Frank Corso et** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003). Dan minkejja xi argument fis-sens li t-talba tal-attrici m'ghandha l-ebda utilita' u hi biss att emulattiv4. Fid-dritt Taljan l-Artikolu 833 tal-Kodici Civili jipprovdi: "Il proprietario non puo fare atti i quali non abbiano altroscopo che quello di nuocere o recare molestie ad altri.".*
>
> *Madankollu m'hemmx att emulattiv meta l-pretensjoni ta' proprjetarju ta' fond hi ntiza "..... a far valere in giudizio i diritti che gli competono per legge o per contratto che assume violati* ***ed e' irrilevante che tale violazione non si sia tradotta in un suo danno concreto ed effettivo.****"*(Cassazione, 11/9/1998 n. 9001). *F'kaz iehor, inghad: "La nozione di atto d'emulazione postula l'esercizio del diritto da parte del titolare, attraverso l'uso abnorme delle facolta' che gli competono, sicche' e' estranea ad essa la domanda giudiziale diretta ad ottenere dal vicino, il rispetto delle distanze legali, poiche', in tal caso, trattasi,piu' che di esercizio di un diritto, di azione intesa adifenderlo nella consistenza che ha secondo la previsione normativa.". F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li Spiteri kellu jizgura li rrispettivament kif inhu mibni l-hajt, kellu jzomm id-distanza legali mposta mil-ligi. Ghalhekk il-qorti ser tilqa' t-talbiet tal-attrici in kwantu dawn jirreferu ghat-tieqa u ghall-logga li jidhru fir-ritratti a fol. 124".*

Fid-deċiżjoni **Paul u Helen mizzewgin Vella v. David u Iris mizzewgin Micallef et.** [10] intqal li:

> ***"[34]*** *Illi l-Artikolu 443(1), bhall-Artikolu 439 fuq citat, huwa car inkwantu ghad-distanza legali li trid tithalla mill-hajt divizorju. Is-subartikolu (2) tal-istess artikolu kull ma jaghmel hu li jipprovdi mezz kif titkejjel id-distanza bejn l-isporgenza li ghaliha jirreferi l-istess subartikolu u l-hajt divizorju. F'dan l-istadju, fil-fattispeci partikolari*

10 Deċiża fil-5 ta' April, 2013 Appell Civili Numru. 1885/2000/1

tal-kaz odjern, l-istess subartikolu ma jsibx applikazzjoni peress illi l-isporgenza in kwistjoni tmiss proprju mal-hajt divizorju.

[35] *Kif osservat minn din il-Qorti fil-kawza Joseph Grech et v. Dolores Ellis7 l-Artikolu 443 "jistabilixxi regoli fissi u certi proprju bl-iskop li kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Dan hu hekk fl-interess suprem ta' l-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-gar ma ghandux ghalfejn joqghod igib il-prova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali tal-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-propretarju tal-fond attigwu. Diversament wiehex mhux biss imur kontra l-kelma cara u esplicita tal-ligi – haga prekluza mill-ermenewtika legali – imma jkun qed jikkrea jew jinvita sitwazzjoni ferm incerta u instabbli a detriment tal-principju tac-certezza tad-dritt"*

[36] *Fl-imsemmija sentenza giet citata b'approvazzjoni l-kawza* ***Alfred Mizzi v. Frank Corso8*** *fejn gie ritenut:*
"….. li l-artikolu 443 [Kap.16] tant hu car in kwantu jistabilixxi distanzi legali facilment accertabbli li ma jaghtix lok, u m'ghandux bzonn ta' ebda ezercizju ta' interpretazzjoni biex wiehed isib x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur [ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta fil-kawza fl-ismijiet Charles Caruana vs Giuseppe Gauci deciza fl-10 ta' Jannar 1991]. L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certu distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f'aperturi li jkunu vicin hafna l-hajt divizorju huwa ried jillimita f'certa mizura d-dritt assolut tal- proprjeta` fl-interess reciproku taz-zewg proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi mposta fil-konfront ta' fond u a vantagg ta' fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-dispozizzjoni tal-ligi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ezattament fis-subartikolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi."

[37] *Fil-kaz odjern jirrizulta car, anke mir-ritratti esebiti, li l-gallarija bir-railings tal-hadid baqghet testendi lateralment sal-hajt divizorju, u ghalhekk ghandha titnehha sad-distanza legali, kif ordnat l-ewwel Qorti."*

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Paola armla ta' Carmelo Cassar et. v. Simblija Developments Limited**[11] il-Qorti tal-Appell tgħid hekk u rribatiet ħsieb aktar konformi ma dak konkluż mill-perit tekniku:

> *"18. Din il-Qorti, diversament ippreseduta, fis-sentenza **Mizzi v Corso**7 qalet hekk:*
> *"12. U hawn niġu għall-punt kardinali f'din il-kawza, liema punt huwa trattat fir-raba` aggravju tal-appellanti. Bih qegħdin isostnu li bil-ħajt li bnew, għattew it-tieqa lateralment u li għalhekk l-insistenza ta' l-appellati li huma josservaw id-distanza legali, tikkostitwixxi mera vessazzjoni. L-appellanti iċċitaw din is-silta mis-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili mogħtija fil-31 ta' Jannar 1994 fil-kawza **Emanuel Zammit –vs- Anthony Sultana**:*
>
> *Il-konvenut ma osservax id-distanza legali msemmija fl-Artikolu 443 tal-Kapitolu 16 meta fetaħ it-twieqi fuq in-naħa ta' wara tal-bini tiegħu. Pero` l-vista ta' dawn l-aperturi hija lateralment magħluqa permezz ta' ħajt diviżorju*
>
> ***L-interpretazzjoni tal-liġi għandha dejjem tkun marbuta mal-finalita` tagħha. M'għandhiex tiġi interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li tagħti lok għall-vessazzjoni bla raġuni b'applikazzjoni litterali li qatt ma setgħet kienet fi hsieb il-legislatur.***
>
> *Hu ovvju li l-liġi tobbliga lis-sid li ma jiftaħx twieqi viċin tal-ħajt diviżorju biex jassikura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-ġar jew li jigi kreat lilu inkonvenjent iehor minħabba l-viċinanza żejda. Jekk tali viċinanza ma tkunx fiżikament possibli minħabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, l-liġi m'għandhiex tkun interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fuq it-tgawdija ta' ħwejġu.' Huma aperturi interni billi l-vista tagħhom lateralment hija magħluqa permezz tal-ħajt.*
>
> *L-istitut dwar id-distanzi f'ċerti hu intiż biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-viċin biss sal-punt li jassigura l-konvivenza paċifika fl-eżercizzju tad-dritt tal-proprjeta`. Hu, għalhekk, li l-ġurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi għandhom jiġu osservati; jekk il-ġar jopponi u, in oltre, li **tali oppożizzjoni m'għandhiex, pero`, tkun kappriċċjuża u vessatorja u bla raġuni fil-konfront tal-ġar**."*

---

11 Deċiża **4 ta' Ġunju, 2024. Rikors numru 209/21/2 TA**

13. Bir-rispett kollu dovut, din il-Qorti ma taqbilx mal-kontenut ta' din is-silta, appena citata.

-omissis-

17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u ċerti biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Jagħmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-ġar m'għandux għalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill- proprjetarju kontigwu. Diversament, wieħed mhux biss imur kontra l-kelma ċara tal-liġi – ħaġa li timpedixxi l-ermenewtika legali – iżda wieħed jikkreja sitwazzjoni ferm inċerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli ċari u fissi imposti b'liġi jiġu soġġettati għal interpretazzjonijiet soġġettivi dwar l-eżistenza o meno ta' preġudizzju.

18. Fit-tielet lok, il-Qorti tagħmel riferenza għat-tagħlim dottrinali citat fir-risposta ta' l-appell tal-appellati fosthom dak tal-Baudry– Lacantinerie fil-Volum "Dei Beni" f'pagna 766 fejn jingħad, b'riferenza għad-distanza li għandha tinżamm fit-tħawwil ta' siġar, illi :-

"Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno" (TIPA ĠRASSA ENFASI TA' DIN IL-QORTI)"

Magħmula din il-ġabra ġurisprudenzjali huwa ċar lir-raġunament tal-perit tekniku fil-konklużżjonijiet tiegħu ma jreġġux. Inutli jitkellem fuq nuqqas ta' introspezzjoni għaliex illum il-cantilever ġie mikul sal-wisa' ta' ftit pulzieri jew millimettri. Id-distanza li trid il-liġi mill-appoġġ hija tassattiva u mhux marbuta ma' ebda preġudizzju. Għalhekk lanqas is-soluzzjoni li jitella' ħajt bejn is-siti kontigwi ma tasal biex tissodisfa l-vot ta' l-artikolu 443 tal-Kap 16.

Konsegwentement qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

a. **Tiddikjara illi l-intimati huma solidament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-fondi tal-proprjeta' tar-rikorrenti u ċioe' fl-appartamenti bin-Numru Flat 3, Flat 4 u Flat 5, kif ukoll fil-garaxx sottopost, kollha sitwati ġewwa "Shelter Court", Triq it-Tonn, kantuniera ma Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa**;

b. **Tillikwida għalhekk l-ammont ta' danni sofferti fuq l-istess proprjeta' msemmija fl-ammont globali ta' €7,185.20;**

c. **Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jgħaddu biex iħallsu lir-rikorrenti atturi s-somma hekk likwidata fl-ammont ta' €7,185.20 u dan fi żmien ta' mhux aktar minn erba' gimgħat minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat;**

d. **Tiddikjara illi l-intimati jew minn minnhom waqt il-kostruzzjoni tal-fond bin-numru uffiċjali 32, 91, 93 Triq il-Kappillan Magri, il-**

Mellieħa naqsu milli jżommu d-distanzi legali u dan ai terminu ta' l-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

e. **Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex unikament a spejjeż tagħhom fi żmien perentorju ta' tmien gimgħat minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jgħaddu biex jagħmlu u jaffettwaw ix-xogħolijiet kollha neċessarji biex jiġu rispettati d-distanzi leġali kollha u dan ai terminu ta' l-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dana dejjem taħt id-direzzjoni unika tal-Perit Nicholas Mallia nominat għal dan l-iskop;**

f. **Qiegħda wkoll tordna u tawtorizza illi jekk il-konvenuti ntimati jew min minnhom jonqsu milli jagħmlu u jwettqu x-xogħolijiet hawn ordnati fi żmien ta' tmien gimgħat minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, li l-atturi rikorrenti huma awtorizzati li jgħaddu jagħmlu huma dawn l-istess xogħolijiet neċessarji biex jiġu rispettati d-distanzi legali, dan a spejjeż totali tal-konvenuti intimati u dejjem taħt id-direzzjoni unika tal-Perit Nicholas Mallia.**

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kollha a karigu tal-konvenuti ntimati wkoll dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru, 2016 u dik legali tas-17 ta' Ottubru, 2016.

Tordna l-kommunika mmedjata ta' din is-sentenza lill-Perit Nicholas Mallia.

Onor Miriam Hayman
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ