MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 2479/1997/1

Ronald Pavia, Edwin Pavia, Anabelle Pavia u Mariella Pavia.

vs.

AX Holdings Limited u Anglu Xuereb u b'digriet tal-14 ta' April 1999 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' A.M. Mangion Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 29 ta' Ottubru 1997 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ *plot* fabbrikabbli fi triq Tumas Fenech, Birkirkara, adjacenti ghal *plot* fl-istess triq proprjeta` tas-socjeta` konvenuta AX Holdings Limited.

Illi l-atturi ottjenew il-permessi kollha mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti biex jizviluppaw il-proprjeta` taghhom imsemmija (Dokument “A”) filwaqt li sallum is-socjeta` konvenuta ghad m’ghandhiex permess biex tizviluppa s-sit taghha msemmi.

Illi wara li l-atturi bdew jizviluppaw il-*plot* taghhom u kienu ga lestew il-*basement* u l-*groundfloor* sa l-ewwel sular, is-socjeta` konvenuta ppruvat izzommhom milli jkomplu b’ dan l-izvilupp permezz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 4594/97, u dan biex tkun tista’ tizviluppa l-proprjeta` taghha l-ewwel; pero` b’ digriet ta’ l-erbgha ta’ Settembru 1997, din il-Qorti cahdet it-talbiet tas-socjeta` konvenuta (Dokument “B”).

Illi minkejja dan, il-konvenuti Anglu Xuereb u s-socjeta` AX Xuereb Limited, b’arroganza u disprezz lejn l-awtorita` tal-Qorti, hadu l-ligi f’ idejhom u nkarigaw kuntrattur biex iqatta’ l-blat ma gemb il-hajt ta’ l-appogg ‘l gewwa mid-distanza regolamentari b’mod li dahal mal-proprjeta` ta’ l-atturi u volutament ikkagonaw hsara fil-bini b’mod li rrendewh perikoluz, u jista’ anke jiggarraf kif iccertifika wkoll il-Perit Louis Borg (Dokument “C”).

Illi l-konvenuti gew imwaqqfin mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-Pulizija, u sussegwentement fuq talba ta’ l-atturi din il-Qorti ordnat il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 5369/97 u inibit lill-konvenuti milli jaghmlu kwalunkwe xoghlijiet fil-*plot* taghhom imsemmi sakemm jigi ripristinat il-bini ta’ l-atturi u l-art ma’ l-appogg u jsiru wkoll ix-xoghlijiet kollha rimedjali ghall-hsara ga kagunata u biex jigi protett il-bini ta’ l-atturi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tikkonferma l-Mandat ta’ Inibizzjoni msemmi numru 5396/97 u konsegwentement tinibihom definittivament

milli jaghmlu kwalunkwe xoghlijiet fil-*plot* taghhom imsemmi sakemm jigi ripristinat il-bini ta' l-atturi u l-art ma' l-appogg u jsiru wkoll ix-xoghlijiet kollha rimedjali ghall-hsara ga kagonata u biex jigi protett il-bini ta' l-atturi.

2. Tiddikjarhom it-tnejn jew min minnhom responsabbli ghall-hsarat kagonati fil-bini ta' l-atturi fil-*plot* taghhom fi Triq Tumas Fenech, Birkirkara, kif fuq inghad, bix-xoghol ta' qtugh ta' blat 'il gewwa mid-distanza regolamentari kif fuq spjegat.

3. Tordna lill-istess konvenuti jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti, jirripristinaw il-bini u l-art ma' l-appogg mal-proprjeta` ta' l-atturi, b'mod li l-atturi jkunu jistghu ikomplu bl-izvilupp ga awtorizzat, u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat minn din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega biex jirriprIstinaw il-bini u l-art fil-proprjeta` tal-konvenuti ma' l-appogg ta' l-atturi b' mod li jkunu jistghu jkomplu bl-izvilupp progettat u ga awtorizzat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5369/97 kontra l-istess konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 u 5 tal-process;

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Giannino Caruana Demajo tat-2 ta' Dicembru 1998 fejn hatret lil AIC David Pace sabiex jirrelata dwar jekk hemmx perikolu; u awtorizzat lill-Perit jikkonferma r-rapport tieghu fir-Registru, wara li jkun ta kopja tar-rapport lill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku David Pace pprezentat fid-29 ta' Settembru 1998 a fol. 25 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo ghas-seduta tal-14 ta' April 1999.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti AX Holdings Limited u Anglu Xuereb datata 23 ta' Marzu 1999 a fol. 39 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi l-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li mhumiex il-legittimi kontradditturi peress illi huma bieghu l-proprjeta` in kwistjoni lis-socjeta` A.M. Mangion Limited u dan in forza ta' kuntratt li sar fit-23 ta' April 1998; ghal kull *buon fini* qed tintalab il-kjamata fil-kawza tal-akkwirent Alfred Mangion;

2. Illi l-fatti kif esposti fic-citazzjoni attrici mhumiex minnhom ghaliex is-socjeta` konvenuta kellha f'idejha permess ta' zvilupp fin-numru PAPB/2949/92/3121/91 li kien skada – issa ghandha permess PA3360/95DC1 datat 22 ta' April 1998; il-fatti huma illi AX Holdings Limited kienet giet imwaqqfa mix-xoghlijiet minhabba dak iz-zmien kellha tapplika mill-gdid minhabba li l-permess li kellha kien skada u kien mehtiega xi tibdiliet. Barra minn hekk, minhabba *policies* godda ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kien hemm bzonn ta' *underground car park*, u ghalhekk AX Holdongs Limited kellha tapplika mill-gdid ghall-permess ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar liema permess inghata;

3. Illi l-konvenut Angelo Xuereb *proprio* ma ghandu ebda relazzjoni guridika ma' l-attur peress illi la huwa proprjetarju ta' l-art u lanqas ma ghamel ebda xogholjiet;

4. Illi bhala fatt, kienu l-attur li hadu l-ligi b'idejhom. Din il-problema bdija Pavia permezz ta' l-agir tieghu meta qatta' l-blat ghall-*basement* tieghu ezatt ma' l-appogg minghajr ma halla z-zewg piedi u nofs 'il barra skond il-Ligi. Dan wasal biex il-blat ta' taht id-divizorju seta' jiggarraf u seta' ikun ta' perikolu, u l-AX Holdings Limited kienet kostretta tnehhi l-planki li kellha fuq dan l-appogg a spejjez taghha kif ukoll tnehhi l-hajt divizorju taghha

sabiex tkun tista’ tqatta’ l-blat sal-livell tal-*basement* ta’ Pavia u jerga’ jinbena d-divizorju mill-gdid;

5. Illi gara li sadanittant Pavia nforma lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar illi XX Holdings Limited ma kellhiex permess sabiex tqatta’ l-blat u ghalhekk giet imgieghla tieqaf mix-xoghlijiet u giet mitluba sabiex tapplika ghall-permess mill-gdid li gie approvat kif inghad fit-22 ta’ April 1998;

6. Illi fil-mertu l-konvenuti ma kkawzat ebda danni u ma ghamlu ebda xoghlijiet li jridu jigu ripristinati.

7. Illi l-esponent qed jipprocedi rikonvenzjonalment kontra l-atturi ghar-risarciment tad-danni minnhom kkawzati lilhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti AX Holdings Limited u Anglu Xuereb a fol. 41 u 42 tal-process.

Rat il-**kontro talba** ta’ AX Holdings Limited u Anglu Xuereb a fol. 43 tal-process fejn esponew:-

Illi bhala fatt, kienu l-atturi li hadu l-ligi b’idejhom. Din il-problema bdija Pavia permezz ta’ l-agir tieghu meta qatta’ l-blat ghall-*basement* tieghu ezatt ma’ l-appogg minghajr ma halla z-zewg piedi u nofs ‘il barra skont il-Ligi. Dan wassal biex il-*flat* ta’ taht id-divizorju sar perikoluz, u AX Holdings Limited kienet kostretta tnehhi l-planki li kellha fuq dan l-appogg a spejjez taghha kif ukoll tnehhi l-hajt divizorju taghha sabiex tkun tista’ tqatta’ l-blat sal-livell tal-*basement* ta’ Pavia u jerga’ jinbena d-divizorju mill-gdid.

Illi *in vista* tas-suespost il-konvenut AX Holdings Limited kien kostrett jinkorri spejjez diretti ghal tnehhija u tpoggija mill-gdid ta’ planki tal-konkrit, tnehhija tal-hajt divizorju dobblu u bini tad-divizorju mill-gdid, tqattiegh tal-blat taht il-hajt divizorju.

Illi *inoltre* minhabba l-Mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni l-atturi sofrew danni konsistenti f’imghaxijiet kumulattivi ta’ tmienja fil-mija (8%) mit-23 ta’ Settembru 1994 sat-23 ta’ April 1998;

Illi l-atturi gew inutilment interpellati jersqu ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kkawzati minnhom lill-konvenuti;

Jghidu ghalhekk l-atturi rikonvenuti ghaliex m’ ghandhiex din il-Qorti;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti u spejjez inkorsi mill-konvenuti kif suespost;

2. Tillikwida d-danni u spejjez sofferti mill-konvenuti;

3. Tikkundanna lill-atturi rikonvenuti jhallsu lill-konvenuti d-danni u spejjez hekk likwidati;

Bl-ispejjez u danni ulterjuri u bir-rizerva ta’ kull dritt fil-ligi.

L-atturi rikonvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti AX Holdings Limited u Anglu Xuereb a fol. 45 u 46 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ l-atturi ghall-**kontro-talba** tal-konvenuti datata 12 ta’ April 1999 a fol. 50 tal-process. fejn eccipew:-

1. Illi l-konvenut Anglu Xuereb m’ghandux interess guridiku fir-rigward tal-kontro-talbiet maghmula minnu,

2. Illi l-eccepjenti ghamlu x-xoghol tal-*basement* fil-*plot* taghhom bil-permessi kollha mehtiega, u bil-kunsens tas-socjeta` konvenuta, u/jew bl-akkwijixxenza shiha tal-konvenuti. F’ kull kaz, huma ma ghamlu ebda hsara u ma kkagonaw ebda perikolu, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi mhux veru li s-socjeta` AX Holdings kienet kostretta taghmel xoghlijiet minhabba x-xoghol ta' l-eccepjenti, izda bil-maqlub kienu l-eccipjenti li sofrew hsarat fil-proprjeta` taghhom, u danni ohra kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi anke t-tielet premessa tal-konvenuti hija nfondata.

5. Illi ghalhekk it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lsita tax-xhieda u d-dikjarazzjoni ta' l-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti a fol. 51 u 52 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn fis-seduta tal-14 ta' April 1999 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Patrick Galea ghas-socjeta` konvenuta. Deher l-attur assistit minn Dr. Pawlu Lia. B' referenza ghall-ewwel eccezzjoni, il-Qorti laqghet it-talba ghall-kjamat fil-kawza ta' A.M. Mangion Ltd. li ghandha tigi notifikata bl-att tac-citazzjoni, spejjez provizorji tal-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza A.M. Mangion Ltd. datata 16 ta' Gunju 1999 a fol. 58 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi preliminarjament in-notifika tac-citazzjoni ma saritx bil-forma rikjesta mil-Ligi.

2. Illi preliminarjament ukoll jidher illi l-proceduri odjerni huma l-konsegwenza tal-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 5369/97 f'liema Mandat is-socjeta` esponenti ma kinetx parti; ghalhekk mhix il-legittimu kontradittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-giudizzju.

3. Fil-mertu u bla pregudizzju ghal fuq espost hi qatt ma tista' tigi ritenuta responsabbli ghad-danni talvolta

kagionati lill-atturi minn terzi, f'dan l-kaz il-konvenuti u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront taghha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' A.M. Mangion Ltd. u l-lista tax-xhieda a fol. 58 u 59 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk illum presjeduta, fejn fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2006 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Pawlu Lia ghall-atturi, Dr. Patrick Galea u Dr. David Wayne ghall-konvenuti. Dr. Lia obbliga ruhu li fi zmien tletin (30) jum jipprezenta nota b' zewg kuntratti b'kopja lid-difensuri tal-kontroparti u ddikjara li m'ghandux provi izjed. Inghata digrtiet tal-affidavits lill-konvenuti ta' erbghin (40) jum. Il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli sabiex izzomm zewg (2) seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-konkluzjoni tal-provi u kontroezamijiet relattivi tal-partijiet, liema provi ma jkunux producibbli bil-procedura tal-affidavit, u l-provi tal-partijiet jigu dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-15 ta' Novembru 2006.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma, ix-xhieda moghtija u d-dokumenti esebiti quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.
Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2008 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Pawlu Lia ghall-atturi u Dr. Patrick Galea ghall-konvenut. Dr. Patrick Galea, ghall-konvenuti talab li jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet u l-Qorti laqghet it-talba kif hemm indikat inkluz li kemm il-

darba n-nota konvenuta ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-termini ghan-nota ta' l-atturi jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-konvenuti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Ottubru 2008 u b'ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2008; imbaghad giet differita ghad-decizjoni ghas-27 ta' Novembru 2008.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' AX Holdings Limited et datata 11 ta' Awwissu 2008 (fol. 328).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 24 ta' Novembru 2008 a fol.336 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu (1) permanentament inibiti milli jaghmlu kwalunkwe xogholijiet fil-*plot* taghhom sakemm jigi ripristinat il-bini ta' l-atturi u l-art ma' l-appogg u sakemm isir ix-xoghol rimedjali sabiex tigi rimedjata l-hsara allegatament ikkagunata mis-socjeta` konvenuta kif ukoll sabiex jigi protett il-bini ta' l-atturi; (2) tinghata dikjarazzjoni illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghall-hsara ikkagunata fil-bini ta' l-atturi; (3) tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirripristinaw il-bini u l-art mal-appogg mal-proprjeta` ta' l-atturi; u (4) sabiex fin-nuqqas, din il-Qorti tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet mehtiega fl-art tal-konvenuti sabiex ikunu jistghu ikomplu bl-izvilupp fuq l-art taghhom.

Illi min-naha taghhom, il-konvenuti qed jeccepixxu illi (1) huma ma humiex il-legittimi kuntradditturi u dan peress illi

huma bieghu il-proprjeta` in kwistjoni lil terzi u cioe` lil A.M. Mangion Limited, li giet kjamata in kawza b'digriet ta' l-14 ta' April 1999; (2) qed jecepixxu wkoll illi *in ogni* kaz il-fatti hekk kif esposti fic-citazzjoni ma humiex minnhom; (3) illi in kwantu ghall-konvenut Angelo Xuereb f'ismu proprju huwa eccepixxa li ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur peress illi la huwa proprjetarju ta' l-art in kwistjoni u lanqas ma ghamel l-ebda xogholijiet fuq is-sit; (4) il-konvenuti wkoll qed isostnu illi kienu l-atturi illi hadu l-ligi b'idejhom in kwantu kienu huma illi ma rrispettawx id-distanza ghat-tqattiegh ma' l-appogg hekk kif rikjesta bil-ligi; u (5) fl-ahharnett sostnew li huma ma kkawzaw l-ebda dannu lill-atturi.

Illi s-socjeta` kjamata in kawza eccepiet principarjament illi (1) hija ma hijiex il-legittimu kontradittur; u (2) hija ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hsara li setghet giet ikkagunata lill-atturi minn terzi.

Illi l-konvenuti wkoll ipprocedew b'kontro-talba illi permezz taghha sostnew li meta peress li l-attur qatta' l-blat ghall-*basement* tieghu ezatt ma' l-appogg minghajr ma halla z-zewg piedi u nofs 'il barra skond il-Ligi dan ikkawza hsara lill-konvenuti u ghalhekk talbu lil din il-Qorti (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti; (2) tillikwida d-dannu u spejjez sofferti; u (3) tikkundanna lill-atturi rikonvenuti jhallsu lill-konvenuti d-danni u spejjez hekk likwidati.

Illi ghall-kontro-talba, l-atturi eccepew illi t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez a bazi tas-segwenti eccezzjonijiet: (1) illi l-konvenut Anglu Xuereb ma ghandu l-ebda interess gjuridiku fir-rigward tal-kontro-talba; (2) illi huma ghamlu x-xogholijiet fil-proprjeta` taghhom skond il-permessi u bil-kunsens u/jew l-akkwixxjenza tal-konvenuti u in ogni kaz huma ma kkagunaw l-ebda hsara jew periklu; (3) illi mhux minnu illi s-socjeta` konvenuta kellha taghmel xogholijiet minhabba x-xogholijiet illi ghamlu l-atturi; u (4) fir-raba' lok, l-atturi eccepew l-infondatezza tat-tielet premessa tal-konvenuti u cioe` illi b'konsegwenza tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom, il-konvenuti kienu sofrew danni konsistenti

f’imghaxijiet kumulattivi ta’ tmienja fil-mija minn Settembru tal-1994 sat-23 ta’ April tal-1998.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta s-segwenti u cioe` illi l-atturi u s-socjeta` konvenuta kellhom zewg porzjoni ta’ art adjacenti ghal xulxin fi Triq Tumas Fenech f’Birkirkara. Jirrizulta l-hajt ta’ l-appogg kien imbena mis-socjeta` konvenuta. Iz-zewg partijiet xtaqu jizviluppaw il-proprjetajiet rispettivi taghhom u l-izvilupp ta’ l-atturi fil-fatt kien regolat b’permess mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li jgib in-Numru 6247/96 (Dok. “A” a fol.5 tal-process).

Illi s-socjeta` konvenuta wkoll kienet regolata b’permess ghall-bini li jgib in-numru PAPB/2949/92/3121/91 li kien diga’ hareg meta s-socjeta` konvenuta akkwistat l-art in kwistjoni (Dok. “AX 1” a fol. 201). Sussegwentement is-socjeta` konvenuta kienet applikat ghall-permess iehor li jgib in-numru PA3360/95DC1 datat 22 ta’ April 1998 (Dok. “AX 4” a fol. 204). Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut Anglu Xuereb illi l-atturi xtaqu jizviluppaw u cioe` jibnu anke l-parti ta’ quddiem ta’ l-art illi kienet allokata ghall-parapett u fil-fatt applikaw ghall-permess sabiex ikunu jistghu jizviluppawha. Missier l-atturi kien ikkuntattja lir-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta sabiex huma jaghmlu l-istess u fil-fatt hekk sar. Is-socjeta` konvenuta applikat ghall-permess gdid sabiex tkun tista’ tibni anke l-parapett kif ukoll thaffer *basement* kif kienu ghamlu l-atturi.

Illi jirrizulta illi l-attur kienu l-ewwel illi bdew jizviluppaw l-art u jiskavaw ghall-*basement.* L-atturi jsostnu illi huma kienu qeghdin jizviluppaw skond il-permess u ghalhekk skond il-ligi, haga illi s-socjeta` konvenuta ma kinitx qed taghmel (xhieda ta’ Charles Debattista, *enforcement officer* mal-Planning Authority a fol. 109). Skond l-atturi, id-dizgwid bejnhom u bejn il-konvenuti inqala ghal zewg ragunijiet: (a) l-ewwel darba, meta l-konvenuti gabu *crane* fuq is-sit li tpogga fit-triq u r-riglejn tal-*crane* tqieghedu b’mod u manjiera illi sfrondaw il-hajt tal-faccata tal-proprjeta` ta’ l-atturi. Dan jirrizulta mix-xhieda ta’ Joseph Pavia, missier l-atturi u mir-ritratt ezebit bhala (Dok. “RP1”, ritratt numru 5); (b) it-tieni okkazjoni, kienet fejn l-

atturi jsostnu illi l-konvenuti kkagunawlhom hsara meta kienu tellghu il-hajt tal-*basement* u bit-thaffir illi sar mis-socjeta` konvenuta liema thaffir ma sarx skond id-distanza rikjesta mil-ligi. Xhieda ta’ dan huma z-zewg rapporti tal-Perit Louis Borg ezebit bhala Dok. “RP 7” u Dok. “RP17” (a fol. 84 u a fol. 103 rispettivament) u rapport immarkat bhala Dok. “C” (fol. 15), kif wkoll ix-xhieda ta’ Jimmy Vella, kuntrattur inkarigat mis-socjeta` konvenuta sabiex jiskava mal-hajt divizorju (a fol. 175 *et seq*), li sostna li ghalkemm jghid illi ma jiftakarx jekk inzammitx id-distanza rikjesta mill-ligi, izda kkonferma illi l-Perit tal-konvenut Xuereb kien iffirma skrittura li permezz taghha huwa kien qed jaccetta illi jiskava ‘l gewwa iktar miz-zewg piedi u nofs.

Illi mill-banda l-ohra, il-konvenuti filwaqt illi jichdu kwalunkwe responsabbilta` ghall-hsara jikkontestaw illi fil-fatt giet kkagunata l-hsara li qed jilmentaw minnha l-atturi, jipprezentaw cirkostanzi u fatti li taw lok ghad-disgwid bejnhom u bejn l-atturi, totalment differenti minn dawk esposti mill-atturi. Il-konvenut Xuereb fil-fatt isostni illi d-dizgwid inqala mhux ghax is-socjeta` konvenuta kkawzat hsara lill-atturi izda ghaliex, fix-xoghol ta’ skavar illi l-attur wettqu biex jibnu l-*basement*, huma ma rrispettawx id-distanza rikjesta mil-ligi u cioe` dik taz-zewg piedi u nofs, b’dan illi meta s-socjeta` konvenuta giet biex tiskava ghall-*basement* hija wkoll, il-blat illi fuqu kien qed jistrieh il-hajt divizorju kien dejjaq wisq biex jiflah il-hajt divizorju. Ma kienx ser jiflah ghall-istruttura pjanata. Ghalhekk kienu l-atturi illi pperikolaw l-istruttura u mhux is-socjeta` konvenuta.

Illi l-konvenut Anglu Xuereb in sostenn ta’ dan ipprezenta tliet pjanti ezebiti bhala Dok. ‘AX8’ a fol. 220 sa 223 u jaghmel riferenza ghar-rapport tal-Perit David Camilleri datat 16 ta’ Novembru 1998, izda fl-istess rapport jinghad li dan il-hajt ma kienx ser jiflah ghall-izvilupp ta’ piz addizzjonjali u mhux li saret xi hsara fl-istess hajt (Dok. ‘AX6’ a fol. 208) ghalkemm ghad-distanza rikjesta mil-ligi jinghad illi din ma nzammitx pero’ lanqas dwar dan ma hemm elaborazzjoni ta’ xejn. Fix-xhieda tieghu l-istess perit (9 ta’ Lulju 2003 – fol. 243) qal li l-hajt tal-appogg ta’ Pavia ma kienx irtirat ghal zewg piedi u nofs u jirrizulta li l-

istess perit kien acceda fuq l-post wara li kien sari l-bini *da parte* tal-atturi.

Illi jinghad illi fil-mori tal-kawza, permezz tad-digriet tat-30 ta' Ottubru, 1998, din il-Qorti awtorizzat lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet mehtiega biex jitnehha l-periklu taht id-direzzjoni tal-Perit David Pace u ma hemm xejn x'jindika li dan ix-xoghol ma' sarx.

Illi fil-konsiderazzjonijiet tat-talbiet u eccezzjonijiet rispettivi tal-partijiet, din il-Qorti, fl-ewwel lok, tirrileva illi din il-kawza qed issir sabiex *inter alia* jigi kkonfermat il-mandat ta' inibizzjoni bin-Numru 5369/97. Talba ta' dan it-tip u cioe` ghall-konferma tal-mandat ta' inibizzjoni giet interposta diversi drabi quddiem il-Qrati taghna. F'dan is-sens, jista' jinghad illi l-Qrati addottaw l-istess linja ta' hsieb u cioe` illi attur ma jistax jitlob konferma ta' mandat illi fin-natura tieghu stess huwa wiehed kawtelatorju. Fil-fatt l-**artikolu 843 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili** jipprovdi illi r-rikorrenti ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat, mhux ghall-konferma tal-mandat innifsu. Il-ligi ma tikkontemplax il-possibilita` ta' mandat kawtelatorju permanenti. F'dan is-sens din l-istess Qorti pronuncjat ruhha fil-kawza fl-ismijiet **"Licari Estates Limited vs Karnick Fashions Limited"** (P.A. (RCP) -14 ta' Dicembru 2000) u iktar recenti dik fl-ismijiet **"Anthony Borg et vs Paul Falzon et"** (P.A.(RCP) - 21 ta' Marzu 2002]. Ara wkoll **Joe Cortis pro et noe vs Direttur tax-Xogholijiet et** (P.A. (LFS) - 3 ta' April 2008) li rreferiet ghal serje ta' sentenzi li pronunzjaw ruhhom fuq dan il-punt fosthom **"Adrian De Haan noe vs Dott. Tonio Farrugia et noe"** (A.C. – 5 ta' Ottubru 1998); **"Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci"** (A.C. - 7 ta' Ottubru, 1997); u **"Saviour Borg vs Giljan Aquilina et"** (P.A. (CS)– 12 ta' Frar, 1988). Ghalhekk l-ewwel talba ta' l-atturi hija ghal kollox insostenibbli u mhux kontemplata fil-ligi u ghaldaqstant ma tistax tigi milqugha.

Illi mhux hekk biss izda jirrizulta li fil-mori tal-kawza s-socjeta' konvenuta bieghet il-proprjeta' lill-terzi u li dawn it-terzi rrangaw mal-atturi biex ikomplu bl-istess xoghol fil-

proprjeta’ li qabel kienet tal-konvenut, tant li konsegwenza ta’ l-istess Alfred Mangion fix-xhieda tieghu tas-26 ta’ Ottubru 2004 sostna li wara li hallas l-ammont hemm indikat u ghamel ix-xogholijiet hemm indikati huwa kompla jibni u zviluppa l-post tieghu. Ghalhekk anke ghall dawn ir-ragunijiet din it-talba ghandha tigi michuda. Dan koncess, pero`, dawn il-proceduri ma humiex intizi biss sabiex jigi kkonfermat il-mandat imsemmi. Ghalhekk din il-Qorti ser tipprosegwi bil-kunsiderazzjonijiet taghha tat-talbiet l-ohra.

Illi in kwantu ghat-tieni talba attrici permezz ta’ liema l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghall-hsarat ikkagunati fil-bini ta’ l-atturi bix-xoghol ta’ tqattiegh ta’ blat, din il-Qorti fl-ewwel lok, tinnota illi l-konvenut Anglu Xuereb f’ismu proprju fil-fatt ma jistax jinzamm responsabbli tal-hsara illi qed isostnu l-atturi. Jirrizulta mill-provi prodotti illi huwa qatt ma agixxa f’ismu proprju izda dejjem ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta A.X. Holdings Limited. Il-proprjetarja ta’ l-art in kwistjoni fil-fatt ma kienx il-konvenut Xuereb izda s-socjeta` A.X. Holdings Limited. Ghalhekk il-konvenut Anglu Xuereb ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi kif diga` intqal aktar ‘il fuq, l-atturi jsostnu illi garrbu hsarat fil-proprjeta` taghhom f’zewg okkazzjonijiet u cioe`:

(a) fl-ewwel okkazjoni meta *crane* migjuba mis-socjeta` konvenuta garrfet il-hajt tal-faccata ta’ l-atturi. In kwantu ghal dan l-episodju jirrizulta bic-car illi l-hsara sehhet u dan kif gie kkunsidrat aktar ‘il fuq. Minkejja illi l-konvenut Xuereb fix-xhieda tieghu jichad dan (a fol. 189 *et seq.*), il-Qorti thoss illi l-verzjoni attrici hija ‘l iktar verosimili u ghalhekk ser tibbaza l-gudizzju taghha fuqha. Jirrizulta wkoll illi l-*crane* ingabet mis-socjeta` konvenuta u illi l-hsara sehhet b’konsegwenza tal-piz ta’ rigel il-*crane* fuq in-naha tat-triq tal-faccata tal-proprjeta` ta’ l-atturi. Izda f’dan il-kuntest din il-Qorti tinnota li t-talbiet kollha attrici huma limitati ghall-hsara ikkagunta fil-bini tal-atturi minhabba thaffir li sar mis-socjeta’ konvenuta il-gewwa mid-distanza regolamentari kif premess fic-citazzjoni

attrici u allura din il-Qorti thoss li dawn il-hsarat fil-fond tal-atturi ma jifformawx parti mit-talbiet fic-citazzjoni attrici.

(b) In kwantu ghat-tieni okkazzjoni fejn l-atturi jsostnu illi garrbu hsara u cioe` meta s-socjeta` konvenuta skavat ezatt mal-hajt ta’ l-appogg, f’dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi ghall-**artikolu 439 tal-Kodici Civili** illi jipprovdi s-segwenti:

“Hadd ma jista jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.”

Illi l-ligi permezz ta’ din id-disposizzjoni tal-ligi tistabillixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta’ fejn ma jistax issir thaffir. F’dan is-sens, issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **“Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et”** (A.I.C – 25 ta’ Frar 2004) fejn il-Qorti rriteniet illi:-

“Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta’ xoghlijiet ta’ thaffir. Id-divjet ta’ dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u ‘iuris et de jure’ u japplika kemm fir-rigward ta’ konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta’ hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta’ din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta’ potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta’ min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.

L-inosservanza ta’ din in-norma tal-ligi ggib b’konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta’ min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara.”

Illi ghalhekk din il-Qorti tara illi s-socjeta` konvenuta hija responsabbli tal-hsara sofferta fil-bini mill-atturi izda mill-

provi prodotti li l-istess hsara giet kumpensata bi hlas u wkoll irrangata fil-mori tal-kawza kif ser jigi indikat fil-paragrafu sussegwenti, u ghalhekk din il-Qorti thoss li la darba dan huwa l-kaz, il-mertu gie allura ezawrit u ghalhekk din it-talba ghandha tigi michuda.

Illi permezz tat-tielet talba attrici, l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenut sabiex jirripristinaw il-bini u l-art ma' l-appogg mal-proprjeta` ta' l-atturi b'mod illi l-atturi jkunu jistghu jkomplu b'xogholhom. Il-Qorti tosserva illi mill-provi prodotti u senjatament mix-xhieda tal-konvenut Xuereb johrog car illi fil-mori ta' dawn il-proceduri, is-socjeta` konvenuta bieghet lis-socjeta` kjamata in kawza A.M. Mangion Limited permezz tal-kuntratt datat 23 ta' April 1998 (Dok. "AX5" - fol. 205). Jirrizulta bic-car mix-xhieda ta' Alfred Mangion tas-26 ta' Ottubru 2004 (fol. 272), illi meta s-socjeta` A.M. Mangion Limited (s-socjeta` kjamata in kawza) akkwistat il-proprjeta` minghand il-konvenuta, Mangion kien hallas is-somma ta' LM3,750 sabiex Pavia jnehhi l-mandat ta' inibizzjoni. Mangion kien ukoll irrangalhom ukoll il-hsara fil-bini taghhom a spejjez tieghu. Minhabba dan jidher li llum ma hemm ebda ostakolu sabiex l-atturi jkomplu bil-bini taghhom tant li s-socjeta' kjamata fil-kawza kompliet bl-izvilupp taghha u allura il-bini indikat fl-istess talba (li huwa *"l-bini u l-art ma' l-appogg mal-proprjeta' tal-atturi"*) sar b'mod li l-atturi jistghu jkomplu bil-bini taghhom.

Illi minbarra dan jirrizulta ukoll li ghal dik li hija hsara li setghet sehhet fil-bini tal-atturi (li ma jidhirx li hija inkluza fit-tielet talba) l-atturi ta' dan gew ikkompensati ghall-hsara ikkawzata fil-bini taghhom mertu tac-citazzjoni attrici kemm permezz ta' hlas ta' ammont ta' flus u wkoll permezz ta' xogholijiet indikati minn Alfred Mangion u dan qatt ma gie negat mill-istes atturi.

Illi l-istess japplika ghar-raba' talba attrici in kwantu x-xoghol fil-proprjeta' li kienet tal-konvenuti jirrizulta illi diga` sar u dan jidher li huwa l-mertu ta' din it-talba; bla pregudizzju ghal dan, kif gja inghad ghat-tielet talba attrici, l-atturi gew ikkompensati wkoll ghall-hsara li saret fil-proprjeta' taghhom (anke jekk mhix indikata f'din it-talba)

u dan skond ix-xhieda tal-istess Mangion; fil-fatt l-istima indikata ghax-xogholijiet li kellhom jsiru sabiex tigi rrangata l-hsara fil-proprjeta’ tal-atturi skond certifikat tal-Perit Louis Borg tammonta ghal Lm153.32 u Lm576.65 rispettivament (Dok. “LB 7” – fol. 295) mentri fil-fatt jirrizulta li l-atturi thallsu somma ferm iktar sabiex tigi rrangata l-istess hsara kif hawn indikat u dan apparti x-xogholijiet li saru fil-mori tal-kawza minn Mangion.

Illi l-istess atturi qatt ma nnegaw din ix-xhieda ta’ Alfred Mangion tat-23 ta’ April 1998 u fid-dawl tal-istess u anke ghall-fatt li l-kawza attrici hija limitata ghall-hsara li saret fil-bini attrici, t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress li huma gja gew ikkumpensati ghall-hsara sofferta fl-istess bini kif mod li gie gja spjegat u kwantu ghall-bini li kellu jsir fl-art adjacenti maghhom dan jidher li sar fil-mori tal-kawza.

Illi in kwantu ghas-socjeta` kjamata in kawza, din hija ghal kollox estranea ghall-akkadut in kwantu hija ma kkawzat l-ebda dannu lill-atturi u ghalhekk ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi in kwantu ghall-kontro-talba tal-konvenuti huma talbu lil din il-Qorti tiddikjara l-atturi responsabbli ghad-danni, tillikwida d-danni sofferti u tordna lill-atturi jhallsu d-danni hekk likwidati. F’dan ir-rigward, il-Qorti qabel ma tikkonsidra l-mertu tal-kontro-talba tilqa’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-atturi ghall-kontro-talba u cioe` illi l-konvenut Anglu Xuereb m’ghandux interess guridiku fil-kontro-talba in kwantu huwa ma ghandu l-ebda interess fil-proprjeta` in kwistjoni. *Semmai*, kienet Is-socjeta` konvenuta A.X. Holdings Limited illi kellha f’dak iz-zmien interess fit-talbiet proposti fir-rikonvenzjoni.

Illi llum l-istess socjeta’ konvenuta lanqas ghandha ebda interess fl-istess kawza peress li *ex admissis* hija ddikjarat li bieghet l-istess proprjeta’ lis-socjeta’ kjamata fil-kawza u ghalhekk certament li l-istess talbiet tas-socjeta’ konvenuta fil-kontro-talba taghha llum ma jistghux jintlaqghu proprju minhabba n-nuqqas ta’ interess guridiku tas-socjeta’ konvenuta, interess guridiku li ghandhu

jissussisti sakemm iddum l-istess kawza. Fil-fatt l-istess Angelo Xeureb fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2004 xehed li kien biegh il-proprjeta' u ma kienx zamm ebda interessi fuqha (fol. 265)

Illi dan qed jinghad bla pregudizzju ghall-fatt li l-punt ta' nuqqas ta' interess guridiku jista' jitqajjem mill-Qorti *ex officio* (**"Jimmy Sacco vs Francis Mallia"** – P.A. (RCP) – 31 ta' Jannar 2008); (**"Kevin Chircop vs Joseph Chircop"** - A.C. - 1 ta' Dicembru 2006); **"Francis Schembri vs Angelina sive Lina Schembri"** – M (Ghawdex) A. E - 2 ta' Novembru 2007).

Illi jinghad biss ghall-grazzja tal-argument li fil-mertu l-istess kontro-talba ma tistax tigi milqugha peress li ma gietx ippruvata u dan ghaliex anke kieku jigi koncess li l-atturi ma zammewx id-distanzi legali rikjesti mill-ligi, u b'hekk din il-Qorti tkun qed taghti affidament ta' dak li kkonstata l-Perit Louis Borg, pero' jinghad li mill-provi prodotti jirrizulta illi kien biss meta s-socjeta` konvenuta stess waslet ghax-xoghol ta' l-iskavar sabiex hija tibni *basement*, li b'konsegwenza tal-istess thaffir minna stess f'distanzi inqas minn dak permessa mill-ligi, kien ser jibqa' biss qoxra li fuqha kien ser jistrieh il-hajt divizorju u kien ghalhekk li s-socjeta' konvenuta nnifisha ddecidiet li dan kellu jinhatt u dan proprju ghaliex is-socjeta' konvenuta ma kienitx hija stess zammet id-distanzi legali.

Illi kien ukoll ghalhekk li l-qoxra li fuqha kien mibni l-hajt divizorju ma' kienitx bizzejjed sabiex tiflah fuq kollox bini addizzjonali li riedet taghmel is-socjeta' konvenuta (xhieda tal-Perit David Camilleri fit-28.08.1997 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 4594/97 – fol. 81); ghalhekk jirrizulta li x-xoghol li kellhu jsur kien kawza tax-xogholijiet li socjeta' konvenuta stess kienet ghamlet u li kien behsieba taghmel, tant li konxja tal-istat tal-bini kif kien xorta wahda ghazlet li ma zommx id-distanzi legali u kien dan li wassal sabiex jitnehha l-hajt divizorju.

Illi dan huwa konsistenti ma' dak li gie ritenut fis-sentenza gja citata fl-ismijiet **"Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et**" fejn jinghad li meta persuna ma'

zzomx id-distanzi legali tiskatta l-presunzjoni illi l-hsara li tkun giet ikkawzata lill-gar tkun sehhet b'konsegwenza ta' tali skavar. Izda l-kaz in esami jindika li meta sar it-thaffir *da' parte* tal-atturi, (bil-konoxxenza tas-socjeta' konvenuta) ma kienx hemm ebda hsara fil-hajt tal-appogg indikat u ma saret ebda hsara fil-proprjeta' li kienet tas-socjeta' konvenuta. Il-hsara u l-perikolu ghall-istess hajt sehh wara tant li s-socjeta` konvenuta innifisha stqarret illi d-diffikulta` inholqot fil-mument illi hija bdiet tiskava ghal *basement* u dan proprju meta hija ma zammitx mad-distanzi legali ta' thaffir. F'dan l-istat ta' provi, nkluzi d-dikjarazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta stess, din il-Qorti thoss li s-socjeta' konvenuta ma rnexxilhiex tipprova li bix-xoghol li ghamlu l-atturi kkawzaw xi hsara fil-proprjeta` li kienet tas-socjeta' konvenuta, anzi l-provi juru l-kuntrarju. Jinghad f'dan is-sens li kwantu ghall-istess kontro-talba l-konvenuti bl-ebda mod ma ressqu xi provi dwar il-kwantifikazzjoni ta' danni allegatament sofferti minnhom.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi ghal dak li hija c-citazzjoni attrici, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju, u fil-waqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut proprju u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju, din il-Qorti **tichad it-talbiet attrici** minhabba dak hawn deciz.

Minhabba c-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez inkluzi dawk tal-kjamati fil-kawza ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta.

Illi ghal dik li hija l-**kontro-talba**, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom** minhabba nuqqas ta' interess guridiku u ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez tal-istess kontro-talba a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------