MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 704/2008

1. Simone De Brincat detentrici tal-karta ta` numru 550452(M) ;

2. Lydia Vella detentrici tal-karta ta` l-identita` numru 525646(M) u zewgha t-Tabib Dr. Carmel Lino Vella detentur tal-karta ta` l-identita` numru 278844(M) ;

3. Carmel Azzopardi detentur tal-karta ta` l-identita` numru 330636(M) f`ismu proprju u f`isem huh Paul Azzopardi assenti minn dawn il-Gzejjer

kontra

John Baptist Sammut detentur tal-karta tal-identita` numru 197348(M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-14 ta` Lulju 2008 li jaqra hekk –

1. Illi bejn il-proprjeta` tar-rikorrenti De Brincat, il-konjugi Vella u l-intimat Sammut jezisti hajt divizorju. Xi snin ilu, dan il-hajt kien waqa` wara maltempata.

2. Illi sussegwentement, meta r-rikorrenti gew biex jibnu dan il-hajt, huma nfurmaw lill-intimat Sammut b`dan il-fatt u huwa qalilhom li ma kienx interessat li johrog spejjez sabiex dan ikun jista` jinbena. Illi ghalhekk ir-rikorrenti De Brincat u l-konjugi Vella bnew il-hajt komuni kif kien qabel a spejjez taghhom. X`hin waslu fil-livell tal-hamrija tal-gnien taghhom, l-istess rikorrenti De Brincat u l-konjugi Vella bnew il-hajt taghhom parti fuq dan il-hajt komuni u parti fil-proprjeta` taghhom. Ghalhekk gie li l-hajt ta` madwar disa` filati u li kien jifred il-proprjetajiet tar-rikorrenti De Brincat u l-konjugi Vella minn ma` ta` l-intimat Sammut kien mibni nofsu fuq il-hajt divizorju u n-nofs l-iehor fuq il-proprjeta` ta` l-istess rikorrenti De Brincat u Vella.

3. Illi recentement u cioe` fil-21 ta` Mejju 2008 l-intimat beda jhaffer u jhammel l-art biswit dan il-hajt divizorju bil-konsegwenza li meta beda sar dan ix-xoghol, dan il-hajt, il-hajt li parti minnu kien fil-proprjeta` tar-rikorrenti De Brincat u Vella waqa` u saret hafna hsara, u dan kif jista` jirrizulta ahjar mir-ritratti esebiti mal-mandat ta` inibizzjoni numru 779/08RCP fl-istess ismijiet odjerni (kopja ta` dawn ir-ritratti qieghda tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok. VG1 sa Dok. VG11 rispettivament).

4. Illi di piu`, l-intimat Sammut qabad haffer u hammel taht il-hajt li hemm jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti

Azzopardi bil-konsegwenza illi dan il-hajt ukoll qieghed fil-perikolu li jaqa` (ara Dok. VG12 sa Dok. VG18).

5. Illi l-hajt tar-rikorrenti De Brincat u Vella waqa` ukoll minhabba l-fatt illi l-intimat ma osservaz id-distanzi legali, u minflok ra kif ghamel sabiex ma tigrix din il-hsara kollha, qabad u beda ghaddej bl-izvilupp minghajr ma ra x`kienu ser ikunu l-konsegwenzi.

6. L-istess haga wkoll gara ghar-rigward tal-hajt li hemm jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti Azzopardi proprio et nomine u l-proprjeta` ta` l-intimat Sammut.

7. Ilil r-rikorrenti talbu u ottjenew b`digriet tat-3 ta` Gunju 2008 il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimat Sammut. Il-Qorti ordnat li l-intimat jinzamm u jigi inibit "milli huwa u/jew terzi persuni mqabbda minnu jkomplu jaghmlu kwalunkwe tip ta` xoghol, inkluz ta` eskavazzjoni u kostruzzjoni fil-parti ta` wara tal-fond 15, St. John the Baptist Street, San Pawl il-Bahar, u senjatament fejn il-proprjeta` tmiss minn wara mal-fondi (a) 35, St. John the Baptist Street, San Pawl il-Bahar, (b) 481, St. Paul`s Street, San Pawl il-Bahar u (c) 483, St. Paul`s Steet, San Pawl il-Bahar kollox kif indikat fl-istess rikors tar-rikorrenti" (Ara Dok. VG19).

8. Illi b`dan l-agir illegali u abbuziv tal-intimat, ir-rikorrenti garrbu hafna hsara u senjatament fil-hajt tal-gnien taghhom, fil-pedament tal-hitan, fis-sistema ta` l-elettriku, fil-garden furniture, fis-sigar li uhud minnhom ilhom hemm ghal ghexieren ta` snin, f`diversi pjanti ohra u izjed. Oltre dan huma nefqu diversi spejjez f`konsulenzi fosthom dawk tal-Perit taghhom.

9. Illi sabiex ma jkomplix isir zvilupp, ir-rikorrenti applikaw u ottjenew il-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni hawn fuq imsemmi.

10. Illi wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni fuq imsemmi, il-partijiet ippruvaw jittransigu, izda l-ftehim ahhari baqa` qatt ma ntlahaq.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni, provvedimenti u ordni mehtiega u necessarja, joghgobha:-

1. TIDDIKJARA U TIDDECIEDI illi l-intimat ma osservaz id-distanzi mposti mil-ligi – artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta – meta ghamel ix-xoghol ta` thaffir u thammil fil-proprjeta` tieghu li tmiss mill-gemb u minn fuq wara mal-proprjeta` tar-rikorrenti ;

2. TORDNA lill-intimat sabiex huwa jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji sabiex jigi accertat li tinzamm dik id-distanza taht supervizjoni ta` periti nominadi, liema mizuri jridu jsiru fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas l-istess rikorrenti jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet necessarji a spejjez ta` l-istess intimat ;

3. TORDNA U TIKKUNDANNA lill-intimat sabiex jaghmel dwk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jerga` jirripristina l-proprjeta` tar-rikorrenti ghal kif kienet qabel, u dan billi, senjatament :

a) jerga` jtella` l-hajt ezistenti bejn il-proprjetajiet u fuqu jerga` jtella` l-hajt in parte fuq il-hajt komuni u in parte fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti konjugi Vella u De Brincat, bil-gebel antik kif kien ;

b) jerga` jirripristina s-sistema tad-dawl li sfat distrutta meta twaqqa` l-hajt ;

c) jerga` jirripristina l-ghamara, ossia l-garden furniture, inkluz xkaffar tal-gebel, li tkissret meta waqqgha dan il-hajt ;

d) kif ukoll jerga` jirripristina l-pjanti kollha li ddistrugga u l-hajt li kien hemm fil-proprjeta` tar-rikorrenti konjugi Vella u De Brincat ;

e) jerga` jirripristina l-hajt li hemm wara l-proprjeta` tar-rikorrenti Azzopardi proprio et nomine, inkluz li jerga` jqieghed il-pedament taht dan il-hajt kollox kif kien qabel ;

4. TAWTORIZZA, fin-NUQQAS, l-istess rikorrenti sabiex jaghmlu dawn ix-xoghlijiet kollha huma taht id-direzzjoni tal-perit nominandi u dan kollu a spejjez tal-intimat ;

5. TORDNA u TINIBIXXI PERMANENTEMENT lill-intimat personalment jew tramite terzi ma jaghmlux jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe tip ta` xoghol, inkluz ta` eskavazzjoni u kostruzzjoni fil-parti ta` wara tal-fond 15, St. John the Baptist Street, San Pawl il-Bahar, u senjatament fejn din il-proprjeta` tmiss minn wara mal-fondi (a) 35, St. John the Baptist Street, San Pawl il-Bahar, (b) 481, St. Paul`s Street, San Pawl il-Bahar u (c) 483, St. Paul`s Street, San Pawl il-Bahar u dan kif indikat mir-rikorrenti fil-mandat ta` inibizzjoni numru 779/08RCP u dan bi ksur ta` l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u dan in konferma tal-Mandat ta` inibizzjoni hawn imsemmi ;

6. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI illi l-intimat huwa responsabbli ghal hsarat kollha li sehhew fil-proprjeta` tar-rikorrenti konsegwenza tal-agir illegali tieghu meta sar it-thaffir u thammil f`distanza inqas minn dak li trid u tghid il-ligi fl-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

7. TILLIKWIDA d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti minhabba dan l-agir illegali tal-intimat okkorrendo b`opera ta` periti nominandi ;

8. TIKKUNDANNA lill-istess intimat ihllas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru 779/08 RCP, li huwa minn issa ngunt sabiex jidher in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-<u>16 ta` Ottubru 2008</u> li taqra hekk –

1. Illi huwa minnu li bejn il-proprjeta` tar-rikorrenti De Brincat u tar-rikorrenti Vella u l-proprjeta` tal-intimat esponenti kien jezisti hajt divizorju li xi snin ilu kien waqa` kawza ta` maltempata.

2. Illi huwa minnu wkoll li l-hajt kien gie mibni mill-gdid izda huwa ammess mir-rikorrenti li meta bnew dan il-hajt, dan ta` l-ahhar ma giex mibni kif titlob il-ligi u cioe` fil-post ezatt fejn kien.

3. Illi ma huwiex minnu li l-intimat esponent haffer u hammel l-art biswit il-lok fejn qabel kien mibni l-hajt divizorju izda kull ma ghamel l-intimat esponent kien li effettivament nehha l-hamrija kollha li kien hemm fuq l-art biswit il-lok fejn kien mibni l-hajt divizorju.

4. Illi ma huwiex pruvat u lanqas jista` jigi ppruvat li l-hajt necessarjament waqa` konsegwenza tax-xoghol ta` tnehhija ta` hamrija anzi huwa wisq improbabbli li waqa` ghalhekk tant li l-hajt l-iehor li jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti Azzopardi u l-proprjeta` tal-intimat ghadu shih u sod kif kien qabel ma tnehhiet il-hamrija. Di piu` ma huwiex minnu li dan il-hajt ta` l-ahhar jinsab fil-perikolu li jikkrolla.

5. Illi dwar id-distanza legali li wiehed ghandu jzomm bejn il-proprjeta` ta` vicin u l-lok fejn isir zvilupp konsistenti fi thaffir, huwa maghruf li n-necessita` li tinzamm din id-distanza legali hija marbuta ma` l-att ta` thaffir fl-art u mhux ma` tnehhija ta` hamrija. Thaffir effettivament ma sarx u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza. Fi kwalunkwe kaz anke jekk ghall-grazzja ta` l-argument ikun sar thaffir li ma jirrispettax id-distanza legali l-konsegwenza legali ghal tali att hija li dak li ma jkunx irrispetta tali distanzi jkun responsabbli ghal kull hsara li tista` tigi kkawzata b`rizultat ta` tali mankanza.

6. Illi l-fatt li l-intimat gie inibit fuq dak li gie rikontrat prima facie minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta ma jfissirx necessarjament li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti jew li ser jigu akkolti, izda jfisser biss li sabiex tigi pprevenuta hsara li tista` tkun irrimedjabbli nharget inibizzjoni kwantu x-xoghlijiet ta` zvilupp previsti fir-rigward ta` dik il-parti li tmiss minn wara mal-fondi ndikati fl-istess digriet ta` dina l-Onorabbli Qorti li ordna l-istess inibizzjoni.

7. Illi l-asserzjoni li dak li ghamel l-intimat esponent kien il-kawza tal-hsarat imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom jinhtieg li jigi ppruvat fil-livell ta` grad ta` prova rikjesta mil-ligi.

8. Illi dwar it-transazzjoni msemmija fl-istess rikors promotur tar-rikorrenti huwa utili u sinjifikattiv li

jissemma li l-intimat kien, ghadu jibqa` lest li jaghmel ix-xogholijiet kollha ndikati u kif indikati mill-Perit tar-rikorrenti Daniel Grima fid-dokument ezebit mar-rikors promotur u anness u mmarkat bhala Dokument VG20. Dak li kien effettivament ta` ostakolu sabiex tigi effettivament u definittivament konkluza tali transazzjoni kien dak li kienu qeghdin jipproponu l-istess rikorrenti f`termini ta` kundizzjonijiet kwantu garanzija li x-xoghol isir meta l-intimat kien lest li jintrabat b`penali ta` import kospikwu bhala forma ta` garanzija. Dawn il-kundizzjonijiet imposti mir-rikorrenti u kwalifikati bhala indispensabbli u mhux negozjabbli, issarrfu f`telf ta` aktar minn xahrejn u nofs li f`waqthom seta` facilment sar ix-xoghol propost mill-Perit tar-rikorrenti u diga` accettat mill-intimat. Dan jindika element qawwi ta` kapricozita` u pika fil-mod kif ir-rikorrenti ttrattaw din il-vertenza u b`mod partikolari r-risoluzzjoni amikevoli u minghajr bzonn ta` din il-kawza ta` l-istess.

9. Illi ghalhekk fl-isfond ta` l-argumenti u fatti ndikati qabel it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha inkluz l-ispejjez tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 779/08RCP ghas-segwenti ragunijiet :

(i) in vista tal-fatt li l-intimat esponent kien, ghadu u ser jibqa` lest li jezegwixxi x-xoghlijiet kollha ndikati u kif indikati mill-Perit tar-rikorrenti Daniel Grima fid-dokument ezebit mar-rikors promotur u anness u mmarkat bhala Dokument VG20, u li jaghmel tajjeb ghal dawk il-hsarat li huma oggettivament riskontrabbli u dimonstabbli u dan kif dikjarat bil-miktub qabel il-prezentata tar-rikors promotur, l-azzjoni dedotti fir-rikors promotur u t-talbiet marbuta maghha huma ntempestivi u bhala tali ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti ;

(ii) minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba li tordna li l-intimat jigi inibit permanentement f`paragrafu hamsa (5) tat-talbiet hija rritwali u legalment insostenibbli ;

(iii) minghajr pregudizzju gahs-suespost it-talbiet l-ohra kollha dedotti fir-rikors promotur tar-rikorrenti

ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ghad illi huma insostenibbli kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza.

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat in-nota b`dokument illi kien esebit mill-atturi (fol 66 sa fol 94).

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attrici Simone De Brincat (fol 99 sa fol 101) ta` Lydia Vella (fol 102 u fol 103) u ta` l-attur Dr. Carmel Lino Vella (fol 104 u fol 105).

Rat il-verbal tal-access li sar mill-Qorti fis-26 ta` Marzu 2009 fil-post tal-kwistjoni bejn il-partijiet (fol 108 u fol 109).

Rat id-digriet taghha moghti waqt dan l-access fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta` Lulju 2009 fejn wara li l-partijiet infurmaw lill-Qorti illi kienu ssottomettew lill-perit tekniku l-proposti taghhom ta` kif kellu jerga` jinbena l-hajt ta` bejn il-propjetajiet rispettivi li ggarraf, hija tat zmien lill-partijiet biex jibda u jitlesta x-xoghol taht is-supervizjoni tal-perit tekniku minn kuntrattur inkarikat mill-konvenut, a spejjez ta` dan tal-ahhar.

Rat id-digriet taghha tat-22 ta` Lulju 2009 fejn issospendiet l-effetti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.778/08 sakemm isiru x-xogholijiet skond il-verbal tal-udjenza tat-18 ta` Lulju 2009.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` April 2011 fejn il-Qorti kienet infurmata illi kienet intemmet il-kostruzzjoni ta` l-hajt in kwistjoni. Fil-verbal tal-udjenza ta` wara u cioe` dik tal-14 ta` Lulju 2011, il-perit tekniku ddikjara illi kien sodisfatt bil-mod kif inbena l-hajt.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 131 sa fol 147) li kienet prezentata fil-25 ta` Awissu 2011 u mahlufa fl-10 ta` Ottubru 2011, kif rat ukoll id-dokumenti u l-atti l-ohra kollha illi kienu annessi mar-relazzjoni (fol 148 sa fol 190).

Rat id-dokument li kien esebit mill-atturi (fol 194 sa fol 208) kif id-direzzjoni li kellhom mill-Qorti waqt l-udjenza tas-17 ta` Novembru 2011.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta` Frar 2009.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat illi tinsab f`qaghda li taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

II. <u>L-ewwel talba</u>

Hija l-pern tal-kwistjoni bejn il-partijiet. Ghaliha l-konvenut wiegeb bit-tielet paragrafu tar-risposta guramentata tieghu.

Fl-affidavits taghhom, l-atturi De Brincat u konjugi Vella jispjegaw x`sar mill-konvenut fis-sit tieghu u kif iggarrfu l-hitan tal-atturi. Xehdu wkoll dwar il-hsara illi garrbu.

Din l-ewwel talba attrici taghmel riferenza ghall-**Art.439 tal-Kap.16**. Skond din id-disposizzjoni, *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.*

Il-konvenut isostni illi din id-disposizzjoni ma tistax tkun invokata kontra tieghu billi jsostni illi qrib il-hitan li jifirdu l-art tieghu mill-propjeta` tal-atturi huwa m`ghamilx xoghol ta` thaffir jew skavar izda nehha biss il-hamrija.

Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Gunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawza "**Grixti et vs Schembri**" il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li d-divjet li jsir thaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Ghalhekk *l-inosservanza ta' dik il-ligi ggib ir-responsabbilta' ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu.*

Il-htiega li tinzamm din id-distanza hi intiza sabiex tigi evitata hsara lill-gar – **kemm hsara attwali u effettiva kif ukoll hsara futura ghad-dannu tal-propjeta` tieghu**. Huwa propju ghalhekk li jekk jirrizulta li gar igarrab hsara jew jista` jgarr hsara, ghax ma tkunx inzammet id-distanza, il-gar li haffer irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jkun ikkaguna lill-parti l-ohra.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2007 (mhux appellata) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, presjeduta mill-Magistrat (illum Onor. Imhallef) Anthony Ellul fil-kawza **<u>“Cassar et vs Attard et”</u>** jinghad hekk -

Madankollu, fil-fehma ta’ din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni iuris et de iure fis-sens ta’ responsabbilta’ assoluta cjoe’ li kull hsara li hemm fil-proprjeta’ tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

F’dan ir-rigward l-iktar li jista’ jwassal dan id-divjet hi presunzjoni juris tantum. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta’ ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta’ tal-gar, cjoe’ li l-hsara fil-proprjeta’ tal-gar ma saritx b’rizultat ta’ thaffir li ghamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Ir-regola normali hi, “the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that that carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims …. (The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, Tieni Edizzjoni, Butterworths pagna 37), ghalkemm fejn hemm presunzjoni l-oneru tal-prova qieghed fuq il-parti li kontra taghha hemm dik il-presunzjoni.

Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta’ din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f’dan is-sens.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph R. Micallef tad-19 ta` Mejju 2011 fil-kawza **<u>“Cassar et vs Azzopardi et”</u>**, (mhux appellata) saret analizi ta` l-firxa li ghandha d-disposizzjoni, u tal-presunzjoni li hemm marbuta maghha.

Il-Qorti qalet hekk –

Il-għan tal-legislatur dwar din id-dispożizzjoni – ***__li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra__*** *– taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jgib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għall-ħitan li jifirdu gid minn ieħor fuq il-gnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara …Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negativa li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti, iżda li toħloq preżunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raguni għal kull ħsara li toħrog fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir.* (<u>enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti</u>)

Dwar il-presunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras fis-sentenza taghha tal-25 ta` Frar 2004 fil-kawza "**<u>Brincat vs Salina Estates Ltd</u>**" hadet linja differenti u qalet hekk -

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta` xogholijiet 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.

Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art.439 tal-Kap.16 jimponi **divjet assolut** li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta` inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta` danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex insejsa fuq presunzjoni *juris et de jure* izda fuq **presunzjoni *juris tantum***. Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta` *strict liability.* Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entita` ta` l-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar.

Fil-kaz tal-lum, kien kostatat u accertat mill-perit tekniku illi l-konvenut skava (mhux semplicement nehha hamrija) fl-art tieghu f`distanza ta` anqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju tal-atturi b`mod illi l-hitan tal-gonna tal-fondi go San Pawl il-Bahar - 35 Triq San Gwann Battista, 481 Triq San Pawl u 483 Triq San Pawl, garrbu hsara estensiva (Dok MC1). Il-perit tekniku sab illi taht il-hitan kien hemm hamrija u tafal artab. Li kieku l-konvenut zamm id-distanza, kien jevita il-waqa` tal-hitan li sa dakinhar jirrizulta illi ma kienu jipprezentaw l-ebda problema ta` sodezza jew stabilita` (ara l-affidavits tal-atturi).

Il-konvenut ma kellu l-ebda jedd jassumi xejn u kien messu kien previdenti ghal kull eventwalita` li seta` jsib ruhu rinfaccjat biha fis-sottosuol, specjalment ta` terzi, aktar u aktar fil-kaz tieghu fejn kien iddecieda illi ma jzommx id-distanza rikjesta mil-ligi. Fic-cirkostanzi, il-konvenut ma jistax jinvoka xi esoneru ta` responsabilita` ghax taht il-hitan tal-atturi instab it-tafal u l-hamrija. Ghalhekk il-konvenut irid igorr il-konsegwenza ta` dik l-ghazla tieghu bla ma jimputa xejn lil haddiehor.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju*
dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.** Inoltre l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-

cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma illi ghandha toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ghaliex huma msejsa fuq konsiderazzjonijiet **teknici**. Din il-fehma ssib sostenn anke mill-fatt illi l-konvenut ma ttentax jikkontrasta l-kostatazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-perit tekniku la permezz ta` talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali u lanqas permezz ta` domandi in eskussjoni. Din il-Qorti ma ssib l-ebda raguni ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet peritali. **Ghalhekk l-ewwel talba qeghda tkun milqugha.**

Ikkunsidrat :

III. It-tielet, ir-raba`, is-sitt, is-seba` u t-tmien talbiet

Dawn il-hames talbiet jittrattaw il-konsegwenzi li gab il-konvenut lill-atturi bil-fatt illi ma osservax id-distanza stabbilita mill-Art.439 tal-Kap.16.

In kwantu ghall-bini tal-hitan li kienu ggarrfu konsegwenza tax-xoghol tal-konvenut u li huma ndikati fil-paragrafi (a) u (e) tat-tielet talba, jirrizulta illi fil-mori tal-kawza, il-konvenut bena mill-gdid dawn il-hitan wara li kien hekk awtorizzat jaghmel minn din il-Qorti. Il-metodu ta` kostruzzjoni kien approvat mill-periti *ex parte* tal-partijiet (fol 154 et seq), il-bini sar taht is-supervizjoni tal-perit tekniku, ghas-sodisfazzjon tieghu u ghas-spejjez tal-konvenut. Ghalhekk ma hemmx aktar lok illi dik il-parti tat-tielet talba kif ukoll ir-raba` talba jinghataw aktar konsiderazzjoni.

In kwantu ghall-paragrafi l-ohra tat-tielet u cioe` (b), (c) u (d), din il-Qorti ghandhom jitqiesu flimkien mat-tliet

talbiet (u cioe` is-sitt, is-seba` u t-tmien talbiet) li jikkoncernaw ir-risarciment tad-danni favur l-atturi.

Diga` rrizulta li t-tigrif tal-hitan u d-danni l-ohra konsegwenzjali li garrbu l-atturi saru ghaliex il-konvenut kien inadempjenti fil-kuntest tal-Art.439 tal-Kap.16.

Bhala *quantum* ta` danni, il-pretensjoni attrici hija dettaljata fil-prospett u fid-dokumenti l-ohra li flimkien jaghmel id-Dok DB1 u li huma esebiti minn fol 194 sa fol 208. Il-perit tekniku ezamina dawn id-dokumenti u kien sodisfatt bihom bhala prova tad-danni mhux biss pretizi izda attwalment subiti mill-atturi. L-istess skrutinju sar minn din il-Qorti. Din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi ghamlu l-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi d-danni li qeghdin jirreklamaw fil-kawza tal-lum kienu spejjez li effettivament kellhom jinkorru minhabba l-hsara li garrbu tort tal-konvenut kif ighid l-Art.1045(1) tal-Kap.16. Kwindi d-danni attrici qeghdin jigu likwidati fl-ammont totali ta` €2648.37 in kwantu ghal €2485.37 a favur tal-atturi De Brincat u Vella flimkien u in kwantu ghal €163 a favur tal-attur Azzopardi.

Ikkunsidrat :

IV.. <u>It-tieni u l-hames talba</u>

It-tieni talba kienet konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba. Billi hija tal-fehma illi t-twettieq tat-tieni talba huwa relatat mal-konsiderazzjoni tal-hames talba kif dedotta, din il-Qorti sejra tqis dawn iz-zewg talbiet flimkien.

Mhux kontestat li l-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 779/08 RCP hareg wara li x-xogholijiet tal-konvenut

ikkagunaw il-waqa` tal-hitan tal-fondi attrici. L-atturi qeghdin jitolbu illi dak il-Mandat kif dedott jibqa` fis-sehh.

Mil-lat ta` dritt, trid issir distinzjoni bejn *id-dritt ta' kawtela* u cioe` id-dritt procedurali u *d-dritt sostantiv* li huwa haga diversa. Kull meta saru talbiet sabiex qorti tikkonferma mandat ta' inibizzjoni *sic et simpliciter* il-linja traccjata mill-Qrati taghna kienet dik ta` cahda ghaliex filwaqt li l-mandat johrog ghaliex ikun jirrizulta dritt "*prima facie*", fil-kawza trid issir talba ghall-pronunzjament gudizzjarju dwar il-mertu tad-dritt innifsu ("**Giordmaina vs Giordmaina**" – PA/GV - 7 ta` Novembru 1995 ; "**Axisa vs Patiniott**" – PA/AM - 21 ta' Marzu 1996 ; u "**Cuschieri vs Grech noe"** – PA/GV - 9 ta` Jannar 1997).

Fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-hames talba attrici mhix distakkata mill-bqija tat-talbiet specjalment l-ewwel u t-tieni talbiet. Fl-ewwel talba, l-atturi talbu mill-qorti affermazzjoni gudizzjarja tal-jedd sostantiv taghhom, mhux il-kawtela perpetwa u definittiva ta` dritt "*prima facie*". Il-hames talba attrici hija ghalhekk proceduralment korretta billi huwa evidenti li bil-presentata tal-azzjoni taghhom, l-iskop tal-atturi ma kienx semplicement illi jzommu fis-sehh il-Mandat ta' Inibizzjoni de quo, u allura illi jestendu d-dritt procedurali li kienu kisbu, izda riedu li din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar id-dritt sostantiv kif fil-fatt ghamlet. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenut hija infondata.

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-hames talba ghadhiex illum rilevanti bl-izvilupp kif sar mill-konvenut. L-atturi fit-trattazzjoni finali tal-kawza jsostnu li ghad hemm lok ghall-hames talba.

Tal-istess fehma hija din il-Qorti.

Ghalkemm huwa minnu illi wara l-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni l-konvenut ma skavax aktar hdejn il-hitan ta` wara tal-fondi attrici, huwa minnu wkoll illi l-permess ghall-izvilupp tal-konvenut jinkludi *the construction of garages at semi-basement level.* Mela ghalkemm il-perit tekniku jghid fir-relazzjoni tieghu (ara fol 145) illi l-konvenut waqaf milli jiskava hdejn il-hitan divizorji u jirrizulta illi tella` qoxra tal-*bricks* hdejn il-hitan in kwistjoni sabiex ikompli bil-kostruzzjoni tas-sit tieghu, irid jigi accertat illi waqt l-izvilupp tieghu, il-konvenut ma jerga` jiskava ghal darb`ohra f`distanza ta` anqas 76 cm mill-hitan divizorji mhux biss hekk tghid il-ligi izda ghaliex jekk jithalla jaghmel hekk l-atturi igarrbu pregudizzju fi zvilupp futur tal-art taghhom fit-termini indikati mill-atturi waqt it-trattazzjoni finali (ara fol 213).

Ghalhekk it-tieni u l-hames talbiet se jkunu akkolti fis-sens illi l-konvenut ghandu jkun inibit milli jaghmel xoghol iehor ta` thaffir fis-sit tieghu f`distanza li jkun ta` anqas minn 76 cm mill-hitan divizorji tal-fondi tal-atturi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-paragrafi (a) u (e) tat-tielet talba u tar-raba` talba.

Tiddisponi mit-tieni u mill-hames talbiet billi tinibixxi lill-konvenut milli fl-izvilupp tas-sit tal-fond

15, St. John The Baptist Street, San Pawl il-Bahar, la hu u lanqas terzi fuq inkariku tieghu ma jaghmlu l-ebda xoghol iehor ta` thaffir, skavar jew xoghol iehor relatat li jkun f`distanza ta` anqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hitan divizorji tal-fond 35, St. John The Baptist Street, San Pawl il-Bahar, propjeta` tal-attrici Simone De Brincat, tal-fond 481, St. Paul Street, San Pawl il-Bahar, propjeta` tal-attur Carmel Azzopardi u tal-fond 483, St. Paul Street, San Pawl il-Bahar, propjeta` tal-atturi Dr. Carmel Lino u Lydia konjugi Vella.

Tilqa` s-sitt talba.

Tiddisponi mill-paragrafi (b) (c) u (d) tat-tielet talba u mis-seba` talba billi tillikwida d-danni komplessivi tal-atturi fis-somma ta` elfejn sitt mija tmienja u erbghin Ewro seba` u tletin centezmu (€2,648.37).

Tilqa` t-tmien talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas in linea ta` danni ammont wiehed ta` elfejn erba` mija hamsa u tmenin Ewro sebgha u tletin centezmu (€2,485.37) lill-attrici Simone De Brincat u lill-attur Dr. Carmel Lino u Lydia konjugi Vella flimkien, bl-imghax legali b`effett mil-lum, u l-ammont ta` mija tlieta u sittin Ewro (€163) lill-attur Carmel Azzopardi, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 779/08 RCP.

< Sentenza Finali >

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