QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar 2016

Kawza Numru : 29
Rikors Guramentat Numru : 801/2015/LSO

Aaron [K.I. 491280M] u Kathleen [K.I.655381M] konjugi Falzon

vs

Joseph Bonnici [K.I.584356M] u Mark Anthony Bonnici [K.I.274490M]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Aaron u Kathleen konjugi Falzon datat 20 ta’ Awwissu 2015 fejn bil-gurament taghhom ikkonfermaw: -

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond il-Wejla fi Triq id-Dwiemes Zejtun, liema fond jinsab adjacenti ghall-fond mibni fuq is-sit numru tlieta (3) fi Triq Carmelo Carabott gia Triq id-Dwiemes Zejtun proprjeta' tal-intimati;

Illi l-intimati ilhom ghal dawn l-ahhar snin ghaddejjin b'xoghol ta' skavar u kostruzzjoni fil-fond appartenenti lilhom;

Illi dawn l-ahhar xhur l-intimati bdew ihaffru taht il-garaxx tal-fond imsemmi u dan sabiex jibnu garaxx iehor taht il-garaxx ezistenti li jinsab f’ livell *basement*;

Illi l-intimati naqsu li jottempraw ruhhom mar-Regolamenti Dwar Evitar ta' Hsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni (Legislazzjoni Sussidjarja 513.02) fis-sens li huma naqsu li jassiguraw li x-xoghlijiet li qeghdin isiru minnhom fil-fond imsemmi jkunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull hsara kkagunata lil proprjeta' ta’ terzi b'mod partikulari l-proprjeta` tal-esponenti;

Illi inoltre l-intimati mhux qeghdin jibnu skont is-sengha u l-arti u *di piu`* mhux qeghdin izommu d-distanza legali minima ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) rikjesta mill-

ligi *ai termini* tal-Artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta mill-hajt divizorju ta' bejn il-fond imsemmi u l-proprjetajiet adjacenti b'mod partikulari dik tal-atturi;

Illi l-*precondition report* li gie redatt mill-perit inkarigat mill-intimati naqas li jaghmel referenza ghall-bir fil-proprjeta' tar-rikorrenti minkejja li kien spezzjona l-istess bir u verbalment ikkonferma li jinsab fi stat tajjeb, liema difett fir-rapport certament jista' jkollu konsegwenzi serji *stante* li t-thaffir fil-proprjeta' tal-intimati qieghed isir biswit u fl-istess livell tal-bir fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

Illi fix-xhur passati u b'mod partikulari fil-5 ta' Ottubru 2014, l-intimati naqsu li jizguraw li ma ssirx hsara lil proprjeta' ta' terzi fejn diversi oggetti li kienu qeghdin jaghlqu l-kostruzzjoni tal-intimati inkluz gebel u pjanci spiccaw fuq ir-residenza tal-atturi bil-konsegwenza li giet ikkagunata hsara konsiderevoli lill-proprjeta' tal-atturi;

Illi l-intimati minkejja li gew interpellati diversi drabi naqsu li jaghmlu tajjeb ghall-hsara kollha kif kienu wieghdu li jaghmlu gewwa l-ghassa taz-Zejtun meta giet irrapurtata l-hsara relattiva;

Illi l-atturi ilhom dawn is-snin kollha jissaportu hsejjes kbar *stante* li t-thaffir ma kienx qieghed isir bil-mod adattat, liema thaffir kien isir anke waqt is-sighat ta' mistrieh u dan kif jidher mir-rapporti li qeghdin jigu annessi;

Illi inoltre mal-hajt tal-kamra tas-sodda fil-fond tal-atturi twahhal *winch* li ilu ghal dawn l-ahhar snin iservi bhala *lift* u l-hsejjes li jaghmel huma insupportabbli;

Illi l-atturi ghamlu dak kollu possibbli ghalihom sabiex isolvu l-kwistjoni mal-intimati b'mod bonarju u nterpellaw lill-intimati sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom;

Illi madanakollu l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi proprju minhabba l-pregudizzju li r-rikorrenti kienu qeghdin isofru u l-biza ta' aktar pregudizzji, l-esponenti talbu u ottjenew Mandat ta' Inibizzjoni numru 1112/2015 sabiex appuntu jzomm lill-intimati milli jkomlu bil-process tat-thaffir u tqattiegh li kien qieghed isir biswit il-proprjeta' taghhom;

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ghar-ragunijiet fuq esposti kellha ssir din il-kawza;

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti opportuni:

1. Tordna li l-intimati jottempraw ruhhom mar-Regolamenti Dwar Evitar ta' Hsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni (Legislazzjoni Sussidjarja 513.02) fis-sens li jizguraw illi x-xoghlijiet li qieghdin isiru minnhom fil-fond imsemmi jkunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull hsara kkagunata lil proprjeta` ta’ terzi b'mod

partikulari l-proprjeta' tal-atturi jew fin-nuqqas jipproducu garanzija bankarja li sservi ghal istess skop;

2. Tiddikjara li l-intimati waqt il-kostruzzjoni tal-fond taghhom naqqsu milli jzommu d-distanzi rikjesti mil-ligi;

3. Tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tal-intimati f' distanza inqas minn dik permessa mil-ligi u tinibixxi lill-intimati milli jaghmlu tali xoghlijiet;

4. Tiddikjara li l-intimati kienu responsabbli ghall-hsarat li garrbet il-proprjeta' tar-rikorrenti nhar il-5 ta' Ottubru 2014 u dan oltre xi hsarat ohra li garrbet il-proprjeta` taghhom b'rizultat tax-xoghlijiet li saru mill-intimati;

5. Tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss li jlestu x-xoghlijiet rimanenti wara li jiehdu dawk il-passi kollha necessarji, opportuni u skont is-sengha u l-arti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi sabiex id-distanzi rikjesti mil-ligi jigu rispettati u osservati, liema perit ghandu jkun wiehed imparzjali u indipendenti inkarigat minn din l-Onorabbli Qorti u mhux kif kien qieghed isir prezentament mill-Perit Audrey Bonnici jew il-Perit Jonathan Saliba li jigu il-qraba tal-intimat Joe Bonnici;

6. Tiddikjara u tiddeciedi li inoltre gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti minhabba l-irregolaritajiet li wettqu l-intimati kif imfisser hawn fuq;

7. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jnehhu jew jirregolaw l-*winch* li qieghda tikkawza nkonvenjent serju u sgradevoli lill-intimati;

8. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwit mill-intimati u d-danni sofferti b'konsegwenza tal-incident li sehh nhar il-5 ta' Ottubru 2014;

9. Tordna lill-intimati biex ihallsu d-danni li jigu hekk likwidati;

10. Fil-kaz illi l-intimati jonqsu milli jaghmlu dak illi jigu ordnati fiz-zmien lilhom prefiss rigward il-hsara li garrbet il-proprjeta' tar-rikorrenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jesegwixxu huma stess x-xoghlijiet necessarji fil-proprjeta` taghhom okkorrendo taht is-sorvelljanza ta' perit nominandi u dan a spejjez tal-intimati;

11. Tikkonferma u zzomm fis-sehh ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-Mandat ta' Inibizzjoni 1112/2015 mahrug minn din l-Onorabbli Qorti kontra l-intimati fuq talba tal-atturi;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati mil-lum ingunti in subizzjoni, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1112/2015 salv kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Novembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Bonnici (K.I. Nru 584356M) u Mark Anthony Bonnici (K.I. Nru 274490M) datata 22 ta' Settembru 2015 (fol 22) fejn Joseph Bonnici bil-gurament ikkonferma :

Illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-ragunijiet li gejjin:

1. Illi b'mod preliminari qed jigi eccepit illi l-azzjoni saret hazina billi ma huwiex car fuq liema kwistjoni hija bbazata din l-azzjoni billi jissemma' skavar, kostruzzjoni, kif ukoll xi hsarat li allegatament saru minn fuq il-bejt tal-konvenuti kawza ta' maltempata straordinarja u li ghalhelkk dawn huma Ikoll kwistjonijiet separati li ma ghandhomx jigu ttratatti flimkien;

2. Illi l-fatti kif moghtija mir-rikorrenti huma skorretti peress illi ghandu jigi pprecizat li l-x-xoghol imwettaq fil-fond Nru 3 jikkonsisti f'kostruzzjoni u *finishing* ta' residenza sabiex fi zmien qasir hafna jidhol jghix fiha l-konvenut Mark Anthony Bonnici;

3. Illi x-xoghlijiet ta' skavar jikkoncernaw il-livell *semi-basement* [u mhux *basement*) tal-fond Nru 3 fi Triq Carmelo Carabott gja Triq id-Dwiemes, Zejtun;

4. Illi ma huwiex minnu li x-xoghol ta' skavar u kostruzzjoni ilu ghaddej ghal dawn l-ahhar snin, peress illi x-xoghlijiet kienu sporadici u inghataw spinta fl-ahhar xhur;

5. Illi ma huwiex minnu li l-konvenuti qeghdin jibnu 'garaxx iehor taht il-garaxx ezistenti' peress illi l-iskavar li qed isir ma huwiex ta' garaxx izda ta' *domestic storage space* b'fond ta' inqas minn sular;

6. Illi ma huwiex minnu li l-konvenuti naqsu li jottempraw ruhhom mar-Regolamenti Dwar Evitar ta' Hsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni (Legislazzjoni Sussidjarja 513.02] u cioe` li jassiguraw ix-xoghlijiet, peress illi l-istess Legislazzjoni Sussidjarja tezenta lill-esponenti mill-htiega ta' polza ta' assigurazzjoni referibbilment l-Artikolu 8 tal-istess provvedimenti;

7. Illi ma huwiex minnu li l-bini fil-fond inkwistjoni ma huwiex isir skont l-arti u s-sengha u dan kif tista' tikkonfermah il-perit li taht is-supervizjoni taghha qieghed isir ix-xoghol, kif ukoll id-distanzi u x-xoghol imsemmi huma skont il-pjanti approvati mill-MEPA, u li fi kwalunkwe kaz, id-distanzi li zammew il-konvenuti mill-hajt tal-appogg huma l-istess distanzi li zammew ir-rikorrenti fuq in-naha taghhom tal-appogg meta l-istess rikorrenti wettqu skavar simili;

8. Illi ma hemm l-ebda oggezzjoni mill-konvenuti li l-*precondition report* redatt mill-perit tal-esponenti jkun jinkludi referenza ghall-kundizzjoni tal-bir fil-proprjeta`

tar-rikorrenti, kemm-il darba r-rikorrenti ma jibqghux jirrezistu li jsiru spezzjonijiet u accessi fil-proprjeta` taghhom;

9. Illi ma huwiex minnu li l-konvenuti naqsu li jizguraw li ma ssirx hsara lil proprjeta` ta' terzi fil-5 ta' Ottubru 2014 u fix-xhur ta' qabel, peress illi l-gebel u pjanci li waqghu fil-proprjeta` tar-rikorrenti kienu kawza ta' forza magguri kkawzata minn maltempata u tromba tar-rih b'sahha straordinarja li qalghet anki sigar u arbli tad-dawl, liema hsara kienet difficli tigi evitata minn sforzi umani, u li fi kwalunkwe kaz lanqas huwa minnu li l-hsara kkawzata kienet konsiderevoli;

10. Illi ma huwiex minnu li l-konvenuti naqsu li jaghmlu tajjeb ghall-hsara kollha rizultat tal-maltempata msemmija, peress illi x-xoghol riparatorju sar u jista' jigi accertat, ghajr ghal xoghol fuq kontrabejt li dwaru ghad ma hemmx qbil bejn il-kontendenti dwar kif ghandu jsir ix-xoghol billi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija tali li jissewwa hsara li kienet antecedenti ghall-incident tal-maltempata u li ghalhekk mhumiex responsabbli ghaliha l-konvenuti;

11. Illi ma huwiex minnu li t-thaffir ma sarx b'mod adattat jew li t-thaffir sar f' hinijiet lil hinn minn dawk premessi bil-ligi, u li bir-rispett kollu r-rapporti annessi imkien ma jirreferu ghal xoghlijiet mhux adattati jew xoghlijiet f'hinijiet mhux permissibbli, tant illi l-pulizija qatt ma kellhom bazi legali sabiex jipprocedu kontra l-konvenuti;

12. Illi hekk ukoll, lanqas ma huwa minnu li l-konvenuti wahhlu 'winch' mal-hajt tal-kamra tas-sodda tar-rikorrenti, peress illi l-'winch' li jintuza randament huwa mwahhal zewg sulari 'l fuq mill-hajt tal-kamra tas-sodda u oltre dan, lanqas ma huwa mwahhal mal-hajt tal-appogg;

13. Illi r-rikorrenti ma ghamlux dak kollu possibbli ghalihom sabiex isolvu l-kwistjoni bonarjament peress illi gew intavolati proceduri gudizzjarji fil-waqt li kienu ghaddejjin diskussjonijiet bejn il-partijiet;

14. Illi logikament il-konvenuti ma setghux kienu inadempjenti fuq kwistjonijet li ma kien hemm l-ebda htiega tittiehed azzjoni dwarhom;

15. Illi l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1112/2015 ottenut mir-rikorrenti kien ta' natura preliminari u bbazat biss fuq evidenza *prima facie* u mhux wahda teknika, kif 'ad occhio' deher lil l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta;

16. Illi r-rikorrenti naqsu li jirrikonoxxu snin ta' tolleranza da parti tal-konvenuti li kellhom jissaportu xoghlijiet li saru mir-rikorrenti nnfushom inkluz skavar;

17. Illi r-rikorrenti qed jonqsu wkoll li jkunu grati u jirrikonoxxu azzjonijiet ta' *bon vicinat* da parti tal-konvenuti li ssupplixxew elettriku lir-rikorrenti waqt it-twettieq tax-xoghlijiet taghhom, kif ukoll xoghol li sar a spejjez tal-konvenuti fuq il-hajt tal-appogg u li r-rikorrenti ghadhom qatt ma hallsu nofs l-ispejjez subiti;

18. Illi l-konvenuti jikkunsidraw dawn il-proceduri bhala vessatorji u pikuzi billi huma bbazati fuq skorrettezzi, informazzjoni zleali, u allegazzjonijiet inveritieri kif gie elenkat iktar 'il fuq u kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, il-konvenuti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha rikorrenti u tirrevoka l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1112/2015 ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta ta’ nhar l-Erbgha, 9 ta' Dicembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Mariella Said Kasem ghall-atturi, prezenti l-attrici u Dr Reno Borg, li qed jassocja ruhu fil-patrocinju tal-konvenuti, il-konvenuti prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, dwar il-kap tal-ispejjez. Il-partijiet qablu li l-mertu hu ezawrit minhabba transazzjoni milhuqa. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez ghall-25 ta' Frar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza limitata ghall-kap tal-ispejjez billi l-partijiet lahqu tranzazzjoni u l-ftehim datat 30 ta' Novembru 2015 jinsab esebit a fol 44-47 tal-process.

Illi f'din l-azzjoni, l-atturi qed isostnu li l-intimati meta esegwew ix-xoghlijiet fil-proprjeta` taghhom, naqsu li jottemporaw ruhhom mar-Regolamenti Dwar Evitar ta' Hsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni (LS 513.02), u ghalhekk, kellhom jipprocedu bil-kaz odjern biex ix-xoghlijiet esegwiti jkunu skont dawn ir-regolamenti, u biex l-intimati jhallsu d-danni ghall-hsara li giet kagunata.

Din il-kawza giet rizolta fuq dak li jolqot il-mertu. Fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2015, id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-qorti li fil-mori l-partijiet ittransigew il-pendenzi fuq il-mertu (fol 32). Sussegwentement esebew il-ftehim. (fol 44-47).

Illi huwa minn li gurispridenza taghna dejjem interpretat l-**artikolu 223 tal-Kap12** b'mod flessibli. (Ara **Costantino Muscat pro et noe et vs Nazzareno sive Reno Muscat et** – App. Civ. 1 ta' Ottubru 2004, **Raymond Borg et vs HalMannLtd.** – P.A. (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et** – Appell Civili 28 ta' Frar 2014).

Illi fil-verbal tat-3 ta' Dicembru 2015, il-mertu gie ezawrit, izda l-intimati zammew ferm fuq il-kap tal-ispejjez. Irrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Wejla, Triq id-Dwiemes Zejtun, liema fond jinsab adjacenti ghal fond

proprjeta` tal-intimati li bdew jaghmlu xoghol ta' skavar taht il-garaxx biex jibnu garaxx iehor. Illi r-rikorrenti sostnew li pprocedew bil-kaz odjern peress li x-xoghol ma kienx qed isir skont is-sengha u l-arti, mhux skont ir-Regolamenti Dwar Evitar Ta' Hsara Lil Proprjeta` Ta' Terzi Persuni, ma nzammitx id-distanza legali ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju hekk kif rikjest **mill-Artikolu 439 tal-Kap 16.**

Fir-rikors promotur issemma wkoll, li r-rikorrenti ilhom zmien isofru hsejjes, konsegwenza tat-thaffir u anke ghamlu rapport l-Ghassa tal-Pulizija taz-Zejtun minhabba hsara kagunata lir-rikorrenti, u gew interpellati biex jirremedjaw ghall-hsara subita. Irrizulta wkoll, li r-rikorrenti talbu u ottjenew **Mandat ta' Inibizzjoni numru 1112/2015** biex izommu lill-intimati milli jkomplu bil-process tat-thaffir u tqattiegh li kien qed isir. Illi fil-fatt fl-ewwel rapport tal-Pulizija esebit mir-rikorrenti (fol 9-12) hemm imnizzel li l-Pulizija kienet marret immedjatament fuq il-post, u nnutat xi hsarat.

Jirrizulta li fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, gie miftiehem hekk:

Li l-intimati jobbligaw ruhhom "*li jsewwu hsarat fi zmien tlett xhur fir-rampa bejn il-bankina u t-triq ta' quddiem ir-residenza tal-komparenti Falzon stante li l-istess rampa garrbet hsarat waqt ix-xogholijet maghmula mill-konjugi Bonnici".*

Dan il-fatt hu rifless ukoll fir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Joseph Ellul Vincenti wara li ghamel l-access tieghu fuq is-sit in kwistjoni, fejn qal hekk:

….”*waqt l-access stess ipprometta li sejjer jirranga mill-iktar fis possibli.” (fol 37 tal-process).*

Jigi rilevat li fir-rapport tieghu, il-Perit nominat, ma attribwiex tort lill-intimati minn dak li ra fuq is-sit, u lanqas minn dak li ra fir-rigward tal-makkinarju, peress li kkonstata li milli ra u semgha hu hemmhekk fuq is-sit, ma kienx hemm hsejjes kbar.

Izda, jrid jinghad, li r-rikorrenti kellhom jipprocedu bil-kaz odjern, konsegwentement ghall-hsara, anke jekk minima kawzata mill-intimati, u li l-intimati qablu fil-ftehim, li x-xoghlijiet kollha jsiru skont ir-regolamenti u skont id-dispozizzjonijiet tal-Ligi, fejn gie mnizzel ukoll li l-Mandat ta’ Inibizzjoni ser jigi rtirat wara li ssir il-polza ta’ assikurazzjoni mill-intimati, dan sabiex tigi evitata sitwazzjoni simili fil-futur, fejn konsegwenza tax-xoghlijiet, il-proprjeta` tar-rikorerrenti tista’ possibilment iggarrab hsarat.

Illi ghalhekk, *stante* li fil-kaz in ezami, il-konsegwenzi li taw lok ghall-vertenza odjerna kienu kawzati unikament mill-intimati bix-xoghlijiet esegwiti fil-proprjeta` taghhom, certament, ma jezistux ragunijiet ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex tordna lill-intimati ibatu l-ispejjez ta’ din il-kawza.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tat-talbiet fil-mertu, stante li dawn gew kollha sorvolati, tordna li **l-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-intimati.**

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' Frar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' Frar 2016