MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-30 t'Ottubru, 2018.

Rikors Numru 1167/2012

Antonio u Anna konjugi Farrugia (Karti ta' l-Identita` Numri 147859 (M) u 624958 (M) rispettivament) ta' Casa Anna, Triq San Patrizju, Rabat, Malta

vs.

Joseph u Josephine konjugi Falzon (Karti ta' l-identita` Numri 301857(M) u 49659(M) rispettivament) ta' *Orchidea Appartments*, Triq San Patrizju, Rabat Malta.

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-23 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond "Casa Anna", Triq San Patrizju, Rabat, Malta;

1.2. Illi l-imsemmi fond hu adjacenti mal-fond proprjeta` tal-intimati "*Orchidea Appartments*", gia` "*Orchidea Blu*", Triq San Patrizju, Rabat, Malta;

1.3. Illi l-intimati wettqu xogholijiet estensivi ta' zvilupp fil-fond proprjeta` taghhom u tellghu binja t'erba' sulari minflok it-tnejn gia` ezistenti;

1.4. Illi meta l-intimati ezegwew dawn ix-xogholijiet ikkagunaw hsarat fil-fond tar-rikorrenti ghad-dannu tal-istess billi:

1.4.1. Dahlu u okkupaw parti mill-faccata tar-rikorrenti;

1.4.2. Baqqnu u ksew parti mill-istess faccata tar-rikorrenti b'mod li din issa giet tifforma parti mill-faccata taghhom;

1.4.3. Fethu aperturi u gallarji f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin (76) centimetru mill-linja divizorja;

1.5. Illi ghalkemm interpellati, l-intimati baqghu inadempjenti;

1.6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.6.1. Tiddikjara li l-intimati ikkagunaw hsarat fil-proprjeta` tar-rikorrenti "Casa Anna", Triq San Patrizju, r-Rabat, meta huma zviluppaw il-fond taghhom adjacenti ghall-istess, ghal liema hsarat l-intimati huma responsabbli;

1.6.2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' periti *nominandi*;

1.6.3. Tikkundanna lill-intimati ihallsu d-danni hekk likwidati;

1.6.4. Tiddikjara li l-intimati dahlu u okkupaw parti mill-faccata tal-proprjeta` tar-rikorrenti meta baqqnu u ksew parti mill-istess b'mod li din giet tifforma parti mill-faccata taghhom;

1.6.5. Tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xogholijiet necessarji biex il-parti mill-faccata kolpita terga tifforma parti mill-faccata proprjeta` tar-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti *nominandi*;

1.6.6. Tordna biex fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex jaghmlu dan ix-xoghol rimedjali a spejjes tal-intimati;

1.6.7. Tiddikjara li l-intimati fethu aperturi u gallariji f'distanza t'anqas minn 76 centrimetru mil-linja divizorja li tifred il-fond taghhom mill-fond tar-rikorrenti;

1.6.8. Tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xogholijiet rimedjali biex jigu osservati d-distanzi li ghandhom jinzammu okkorrendo bl-opera ta' periti *nominandi*;

1.6.9. Tordna biex fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex jaghmlu xogholijiet rimedjali huma stess a spejjez tal-intimati;

1.6.10. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

1.6.11. B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lilhom;

2. Rat id-digriet taghha d-29 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promodur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 4);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata s-6 ta' Marzu, 2013, li permezz taghha l-intimati irrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 20):

3.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

3.2. Illi t-tliet talbiet taht il-paragrafu 1, (ara foll 2), huma intempestivi *stante* li l-intimati minn dejjem kienu disposti jinkarigaw haddiema taghhom biex jaghmlu x-xogholijiet riparatorji necessarji jew li tingieb stima tal-ispejjez necessarji biex jithallsu lir-rikorrenti izda, r-rikorrenti qatt ma gabu stima jew accettaw li l-intimati jinkarigaw haddiema li jaghmlu x-xoghol rikjest, izda wkoll ippretendew hlas minghajr is-support ta' xi forma ta' stima;

3.3. Illi t-tliet talbiet taht il-paragrafu 2, (ara foll 2), ghandhom jigu respinti *stante* li dak hemm allegat mhux minnu billi:

3.3.1. Ma dahlux u m'okkumpawx parti mill-faccata tar-rikorrenti;

3.3.2. Ix-xoghol li sar mill-intimati ilu jsir ghal aktar minn tletin (30) sena;

3.3.3. Ix-xoghol sar biex ikun hemm passagg ghall-ilma u ghal dan, qatt ma kien hemm oggezzjoni mir-rikorrenti;

3.4. Illi t-tliet talbiet taht il-paragrafu 3, (ara foll 2), huma infondati *stante* li xi aperturi ilhom *in situ* ghal aktar minn tletin (30) sena, waqt li l-aperturi u galleriji l-ohra saru fl-istess distanza ta' dawk gia` ezistenti;

3.5. Salv risposti ulterjuri;

3.6. B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lilhom;

4. Rat id-digriet taghha datat il-11 ta' Dicembru, 2013, li permezz tieghu, fuq talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-

partijiet appuntat lill-perit tekniku hemm indikata, (ara foll 84 u 85);

5. Rat id-digriet taghha datat is-26 t'Ottubru, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 193), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 194 u 200);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-1 ta' Frar, 2018, (ara foll 195), flimkien mad-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata s-6 ta' Marzu, 2018, (ara foll 203);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

9. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat id-9 ta' Mejju, 2018, li permezz tieghu infurmaw lill-qorti li kienu qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet minnhom inpprezentati;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi l-kontendenti huma girien u ghandhom biss hajt t'appogg jifred il-proprjetajiet taghhom fuq indikati;

10.2. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond "*Casa Anna*" u l-intimati huma proprjetarji tal-fond "*Orchidea Blu Appartments*", it-tnejn fi Triq San Patrizju, ir-Rabat, (ara foll 1 u 100);

10.3. Illi l-intimati zviluppaw ir-residenza taghhom billi fuqha bnew mill-bejt il-fuq u bnew post ghal binhom u *penthouse*, (ara foll 189);

10.4. Illi r-rikorrenti jsosstnu li rizultat ta' dawn ix-xogholijiet l-intimati ikkagunawlhom hsarat fil-fond proprjeta` taghhom billi:

10.4.1. Dahhlu f’parti mill-faccata proprjeta` taghhom, (ara foll 33);

10.4.2. Fethu aperturi u gallariji f’distanzi anqas milli huma permissibbli mill-ligi, (ara foll 32 u 33);

10.5. Illi l-intimati jsosstnu li waqt l-esekuzzjoni tax-xoghol, ir-rikorrenti qatt ma ilmentaw dwar it-talbiet li intavolaw f’din il-kawza, u li qajmu l-ilmenti taghhom biss wara li kien tlesta x-xoghol;

10.6. Illi l-intimati jsosstnu wkoll li qatt m’oggezzjonaw li jeffettwaw ir-riparazzjonijiet mehtiega;

10.7. Illi l-intimati jsosstnu wkoll is-segwenti:

10.7.1. Illi ilhom jizbghu l-parti tal-faccata taghhom l-istess kulur tal-faccata tar-rikorrenti; u

10.7.2. Illi uhud mill-aperturi ilhom ezistenti fil-post ghal aktar minn 30 sena;

10.7.3. Illi r-rikorrenti gieli kienu jkunu prezenti waqt ix-xogholijiet tal-intimati, (ara foll 138 u 162);

Ikkunsidrat:

11. Illi fir-rigward tal-portata probatorja ta’ relazzjoni teknika issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmel Gauci vs. Neville Xuereb**, datata l-**31 t’Ottubru, 2017**, li irriteniet is-segwenti:

> “Fis-sentenza li tat fid-**19 ta’ Novembru, 2001** fil-kawza “**Calleja vs Mifsud**”, il-**Qorti tal-Appell** qalet hekk –
>
> > “Kemm il-kostatzzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-qorti kif ukoll il-konsiderazzjnijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta’ fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-qorti. Il-qorti ma kienitx 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`, hu 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;

"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 trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo *et noe***" – **Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998**).

"Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**") – **Qorti tal-Appell – 6 t'Ottubru, 1999** u "**Saliba vs Farrugia**" – **Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar, 2000**).

"Il-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata 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**)".

12. Illi in vista tal-premess jinghad lir-relazzjoni teknika pprezentata mill-espert tekniku *in atti* tikkostitwixxi prova fiha infisha u ghalkemm din il-qorti ghandha d-diskrezzjoni jekk taddottahhiex jew tiskartha, pero` ma tistax tiskartah leggerment – specjalment meta, bhal ma hu l-kaz odjern – il-kwistjoni in dizamina hi wahda purament ta' natura teknika;

13. Illi fir-rigward tikkonkludi li ghandha taccetta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku nominat *stante* li ma jirrizultaw l-ebda ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika pprezentata *in atti* mill-imsemmija perit u ghalhekk tiddikjara li l-konkluzjonijiet hemm minnha pprezentati huma gusti, korretti u ragonevoli;

14. Illi jigi wkoll sottolineat li l-intimati ma ipprevalewx ruhhom mill-fakolta` li jitolbu il-hatra ta' periti addizzjonali;

15. Illi din il-qorti ghalhekk qed tiddikjara li taghmel taghha r-relazzjoni peritali *de quo*, (ara foll 100 sa 107);

Ikkonsidrat:

16. Illi rigward il-**hsarat** allegatament ikkagunati mill-intimati minhabba l-kostruzzjoni minnhom ezegwita fil-fond proprjeta` taghhom din il-qorti qed tapplika l-konkluzjonijiet tal-istess perit tekniku fir-rigward, senjatament, li l-istima komplessiva tax-xoghol rimedjali globali involut jammonta ghal tlett elef tmin mija u seba' euro, (€3,807.00), inkluz il-VAT;

17. Illi jirrizulta pacifiku li ghal dawn id-danni huma unikament responsabbli l-intimati, li ghalhekk ghandhom jigu akkollati bl-istess;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi dwar l-**okkupazzjoni** mill-intimati **ta' parti mill-faccata tar-rikorrenti** jinghad sintetikament is-segwenti:

18.1. Illi ssir referenza ghall-paragrafu A tar-relazzjoni peritali, (ara foll 105);

18.2. Illi ghalhekk hajt li jkun wiehed t'appogg jitqies komuni sal-quccata;

19. Illi ghaldaqstant tiddikjara li l-intimati dahlu u okkupaw parti mill-faccata proprjeta` tar-rikorrenti meta baqqnu u ksew parti minn din il-faccata b'mod li gabuha tifforma parti mill-faccata taghhom;

Ikkunsidrat:

20.0. Illi dwar l-**introspezzjoni rigwardanti l-aperturi u l-gallariji** mill-intimati, jinghad sintetikament is-segwenti:

20.1. Illi ssir referenza ghall-paragrafi C u D tar-relazzjoni peritali, (ara foll 106);

20.2. Illi jirrizulta li l-intimati fethu aperturi u ikkostruwew galleriji f'distanza ta' anqas minn 76 cm. kif rikjest mil-ligi mill-linja divizorja li tifred fond minn iehor;

Ikkunsidrat:

21.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

21.1. Takkolji t-talbiet kollha sottomessi mir-rikorrenti;

21.2. Tirrespingi r-risposti kollha sottomessi mill-intimati;

21.3. Tiddikjara li l-intimati huma risponsabbli ghall-hsarat minnhom ikkagunati fil-proprjeta` tar-rikorrenti "Casa Anna", Triq San Patrizju, r-Rabat;

21.4. Tillikwida l-hsarat hekk sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef tmin u seba' euro, (€3,807.00);

21.5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-hsarat hekk likwidati lir-rikorrenti;

21.6. Tiddikjara li l-intimati dahhlu u okkupaw parti mill-faccata tal-proprjeta` tar-rikorrenti meta baqqnu u ksew parti mill-istess b'mod li din giet tifforma parti mill-faccata taghhom;

21.7. Tordna lill-intimati biex fi zmien xahrejn (2) millum jaghmlu x-xogholijiet necessarji biex il-parti mill-faccata kolpita terga tigi ripristinata biex tifforma parti mill-faccata proprjeta` tar-rikorrenti, u dan, a spejjez tal-istess intimati;

21.8. Tordna wkoll biex fin-nuqqas, ir-rikorrenti huma awtorizzati biex jaghmlu dan ix-xoghol rimedjali a spejjez tal-intimati;

21.9. Tiddikjara li l-intimati fethu aperturi u gallariji f'distanza t'anqas minn 76 centimetru mil-linja divizorja li tifred il-fond taghhom mill-fond tar-rikorrenti;

21.10. Tordna lill-intimati biex jeffettwaw ix-xogholijiet rimedjali necessarji in kwistjoni, u f'kull kaz f'perjodu ta' mhux anqas minn erba' (4) xhur, u dan, a spejjez tal-istess intimati;

21.11. Tordna li fin-nuqqas ir-rikorrenti huma awtorizzati biex jaghmlu dan ix-xoghol rimedjali huma stess a spejjez tal-intimati;

21.12. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI