MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Rikors Maħluf Numru 962/14 LM

Aronne sive Ronald Laferla (K.I. Numru 612735M) u martu Vivienne Laferla (K.I. Numru 613738M) għal kull interess li jista' jkollha

vs.

Matthew Mifsud (K.I. Numru 198985M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-3 ta' Novembru, 2014 mill-atturi **Aronne sive Ronald Laferla** (K.I. Numru 612735M) u martu **Vivienne Laferla** (K.I. Numru 613738M) għal kull interess li jista' jkollha, (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Aronne sive Ronald Laferla stess, li jgħid kif ġej:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond sitwat fil-Housing Estate tal-Gvern, House No. 1, Area 13, Hans Stumme, Ta' Ġiorni, San Ġiljan, u dan kif konfermat fil-kuntratt tal-akkwist hawn anness u mmarkat "Dok. RVL 1", filwaqt li l-intimat huwa s-sid tal-fond adjaċenti, House No. 2, Area 13, Hans Stumme, Ta' Ġiorni, San Ġiljan;

*Illi permezz ta' applikazzjoni ta' żvilupp numerata PA1231/09 tal-20 ta' Marzu, 2009 l-intimat applika għal permess "*To demolish existing building and reconstruct a terraced house*" (u ċioe House No. 2, Area 13), liema permess ġie approvat wara xi* minor amendments *fil-11 ta' Mejju, 2010;*

Illi qabelxejn jiġi premess illi tali permess inħareġ a bażi ta' informazzjoni u/jew dikjarazzjonijiet frawdolenti da parti tal-intimat lill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) kif huwa indikat b'mod ċar u konkret fl-Audit Report 2011/07 hawn anness u mmarkat "Dok. RVL 2" redatt mill-Awditur Joseph Falzon. Illi madanakollu l-MEPA għoġobha tirregolarizza dan in-nuqqas hekk serju b'sempliċi minor amendment;

Illi ukoll, l-intimat ċaħħad, ostakola jew naqqas serjament it-tgawdija tad-dawl u l-arja tal-esponenti billi bena, direttament faċċata ta' tieqa li tinsab fil-livell terran tal-fond tal-esponenti, taraġ li jagħti għal parapett jew entratura tal-fond tiegħu. Illi ulterjorment, tali kostruzzjoni ma hijiex konformi mad-distanzi regolamentari;

*Illi ukoll, fil-waqt tal-kostruzzjoni tal-bini mertu tal-imsemmi permess, l-intimat invada l-arja tal-esponenti billi, mingħajr ebda kunsens tal-esponenti, qabad u bena fuq is-saqaf tal-*washroom *proprjetà tagħhom travu tal-*concrete *u ħajt ieħor fuqu, formanti parti mill-fond tal-intimat. Illi tali kostruzzjoni invażiva qiegħda ukoll tikkawża ħsarat strutturali in kwantu l-proprjetà tal-esponenti ġiet mgħobbija b'piż żejjed li qed jippreġudika l-istabbilità u l-integrità tal-istess proprjetà tal-esponenti b'dana illi ġia, b'konsegwenza tal-istess piż, qed ifeġġu konsenturi fis-saqaf tal-* washroom*;*

*Illi finalment jiġi premess illi l-intimat ma żammx mad-distanzi regolamentari u invada l-partijiet komuni tal-*Housing Estate *meta skava fl-art sabiex jibni basement u dana bi preġudizzju serju għad-drittijiet tal-esponenti;*

Illi dan kollu appena premess huwa kkonfermat u spjegat f'aktar dettall fir-rapporti tal-Perit AIC Edwin Mintoff u tal-Perit AIC John Schembri hawn annessi u mmarkati "Dok. RVL 3" u "Dok. RVL 4" rispettivament;

Jgħid għalhekk l-intimat għalfejn m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi: -

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat ċaħad, ostakola jew naqqas it-tgawdija tad-dawl u l-arja tal-esponenti bil-kostruzzjoni ta' taraġ jew parapett fil-livell terran proprjetà tal-esponenti;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat invada l-arja tal-esponenti bil-kostruzzjoni ta' ħajt jew bini ieħor fuq il-*washroom *tal-istess esponenti u li tali kostruzzjoni*

ikkawża u/jew qed jikkawża danni u periklu strutturali fil-proprjetà tal-istess esponenti;

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat ma żammx mad-distanzi regolamentari, kif ukoll invada l-partijiet komuni tal-*Housing Estate *meta skava* basement *fil-fond tiegħu;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi tali xogħlijiet magħmulin mill-intimat ikkawżaw danni lill-esponenti konsistenti sija fit-telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u sija fit-tnaqqis tal-valur tal-istess proprjetà tagħhom;*

5. *Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiddemolixxi, ineħħi u / jew isewwi kull struttura illegali u ħsara illi huwa għamel bi preġudizzju għall-esponenti u sabiex jirripristina l-fond tiegħu skont dak permissibbli bil-liġi, okkorrendo taħt in-nomina ta' periti nominandi, u fin-nuqqas li jagħmel dan fit-terminu lilu mogħti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali opportuni a spejjeż tal-intimat, okkorrendo taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominand;*

6. *Mingħajr preġudizzju għall-ħames (5) talba u sussidjarjament għaliha f'każ illi tali demolizzjoni mhijiex possibbli, tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti għat-telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u għat-tnaqqis tal-valur tal-proprjetà tagħhom u tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati lill-esponenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, inkluż l-ispejjeż tal-Protest Ġudizzjarju Nru. 541/2012 tal-14 ta' Diċembru, 2012 hawn anness, li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Matthew Mifsud** (K.I. Numru 198985M)**,** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Novembru, 2014, u maħlufa minnu stess, li biha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok jiġi rilevat li r-rikorrenti naqas milli jikkonforma ruħu mad-dettami tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 stante nuqqas ta' numerazzjoni tal-paragrafi li bihom fisser l-oġġett tal-kawża fir-rikors ġuramentat;

2. Illi l-esponenti naqas ukoll li jindika fuq liema artikoli tal-liġi huwa qiegħed jibbaża l-lanjanza u l-oġġett tal-kawża tiegħu;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, l-intimat ma ta l-ebda miżinformazzjoni u/jew dikjarazzjonijiet frawdolenti lill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u din l-allegazzjoni hija biss malafamanti fil-konfront tal-esponenti. Fil-fatt huwa bena

skont il-permessi relattivi. Ir-rakkomandazzjoni li hemm fl-Audit Report lanqas biss ġiet investigata taħt l-artikolu 77 u l-pjanti ġew aċċettati b'emendi minuri. Ġie ċertifikat ukoll li ma kien hemm ebda irregolarità fil-proċess u l-proċeduri korretti ġew segwiti mill-intimat. Ir-rikorrenti qatt ma għamlu stħarriġ ġudizzjarju fuq allegata frodi;

4. Illi mingħajr preġudizzju ukoll, ma huwa veru xejn li huwa ċaħħad, ostakola jew naqqas serjament it-tgawdija tad-dawl u l-arja tar-rikorrenti meta huwa bena t-taraġ li jagħti aċċess għall-fond tiegħu u din l-allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi ma hu veru xejn li dan it-taraġ ma hux konformi mad-distanzi regolamentari liema distanzi r-rikorrenti naqas ukoll li jikkwota;

*6. Illi l-bini inbena fuq ħwejjeġ tal-intimat u fid-distanza legali skont il-Kodiċi Ċivili. Illi ġie stabbilit li ħafna mill-ilmenti tar-rikorrenti huma dvouti għal '*unusual layout of the site', 'the unusual configuration of the plots' *u '*difference in level between the properties' *għal liema l-intimat bl-ebda mod ma huwa responsabbli. Kif ġia ingħad ir-rikorrenti mhux qed jattakkaw dawk il-pjanti tal-MEPA;*

*7. Illi fir-rigward it-tielet talba tar-rikorrenti, in-nullità tat-talba toħroġ min-nuqqas tal-interess ġuridiku tiegħu stante li l-*Housing Estate *ma tappartjenix lilu apparti l-fatt li meta inbena l-*basement *ma kien hemm l-ebda danni jew preġudizzju;*

8. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jippruvaw x'tip ta' danni sofrew verament realment;

9. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri meta jiġi kjarit a bażi ta' xiex ir-rikorrenti qed jitolbu d-danni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Novembru, 2019, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-atturi fetħu l-proċeduri odjerni kontra l-konvenut wara li dan ottjena permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jwaqqa' d-dar tiegħu li tinsab fil-*Housing Estate* fi Triq Hans Stumme, Ta' Giorni, limiti ta' San Ġiljan, u jibniha mill-ġdid. Il-partijiet fil-kawża huma ġirien ta' xulxin - l-atturi huma s-sidien tal-fond bin-numru 1, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond numru 2. L-atturi jgħidu li l-permess għall-iżvilupp li ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-11 ta' Mejju, 2010, ingħata b'mezzi qarrieqa u abbażi ta' dikjarazzjonijiet frawdolenti li saru mill-konvenut, li fl-applikazzjoni tiegħu lill-Awtorità tal-Ippjanar naqas milli jinkludi ritratti tat-triq fejn kien ser isir l-iżvilupp, u naqas milli jindika tieqa li tinsab mal-faċċata tad-dar tal-atturi, liema tieqa l-atturi jgħidu li tgawdi minn servitù ta' prospett ta' arja u dawl mill-parti fejn il-konvenut bena mill-ġdid il-parapett tad-dar tiegħu. Fil-fatt wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-atturi huwa li bil-mod kif bena l-konvenut, dan qiegħed iċaħħad, jostakola u jnaqqas serjament it-tgawdija tad-dawl u l-arja tagħhom billi bena taraġ direttament faċċata ta' din it-tieqa. Ilment ieħor tal-atturi huwa li l-konvenut waqt il-kostruzzjoni, invada l-arja tagħhom billi mingħajr il-kunsens tagħhom bena fuq is-saqaf tal-*washroom* tagħhom, u installa travu tal-*concrete* b'ħajt ieħor fuqu li ġew amalgamati mal-fond tal-

konvenut, liema xogħol l-atturi jgħidu li kkawża ħsara strutturali fil-fond tagħhom minħabba fil-piż żejjed li issa hemm fuq is-saqaf tagħhom. L-atturi qegħdin jilmentaw ukoll li l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari, u invada l-partijiet komuni tal-*Housing Estate,* meta bena l-*basement* tiegħu.

Permezz ta' dawn il-proċeduri, l-atturi qegħdin jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut qiegħed iċaħħadhom mid-drittijiet tagħhom billi ostakola jew naqqas it-tgawdija tad-dawl u l-arja tagħhom bil-kostruzzjoni tat-taraġ jew parapett fil-livell terran tal-proprjetà tiegħu; tiddikjara li l-konvenut invada l-arja tal-atturi bil-kostruzzjoni ta' ħajt jew bini ieħor fuq il-*washroom* tal-atturi u b'hekk ikkawżalhom danni u periklu strutturali; tiddikjara li l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari u invada l-partijiet komuni tal-*Housing Estate* partikolarment meta ħaffer il-*basement* taħt il-proprjetà tiegħu; u tiddikjara li x-xogħlijiet li għamel il-konvenut ikkawżaw danni fil-proprjetà tal-atturi, b'telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u bit-tnaqqis tal-valur tal-proprjetà tal-atturi. L-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna wkoll lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jiddemolixxi, ineħħi u/jew isewwi kull struttura illegali u ħsara li huwa għamel fuq il-proprjetà tal-atturi, u li jiġi mġiegħel jirripristina l-bini għall-istat li kien fih oriġinarjament, jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit maħtur mill-Qorti. L-atturi talbu wkoll lill-Qorti tikkonsidra li tillikwida d-danni sofferti minnhom f'każ li ma jkunx aktar possibbli li l-binja titreġġa' lura għall-istat li kienet fih qabel, liema danni l-atturi jgħidu li jikkonsistu f'telf tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u fit-tnaqqis tal-valur tal-proprjetà tagħhom.

Il-konvenut min-naħa tiegħu wieġeb li mhux minnu li huwa ta informazzjoni qarrieqa jew żbaljata lill-Awtorità tal-Ippjanar, u tali allegazzjoni tal-atturi fil-

konfront tiegħu tammonta għal malafama. Il-konvenut sostna li huwa bena skont il-permessi u r-rakkomandazzjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar, u li ma kien hemm ebda irregolarità fil-ħruġ ta' dawn il-permessi. Fi kwalunkwe każ, l-atturi naqsu milli jagħmlu talba għal stħarriġ ġudizzjarju dwar l-għemil amministrattiv li wassal għall-ħruġ ta' dawn il-permessi. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li mhux minnu li bil-binja tiegħu huwa b'xi mod ċaħħad, ostakola jew naqqas it-tgawdija tad-dawl u l-arja tar-rikorrenti, jew li dan it-taraġ mhux konformi mad-distanzi regolamentari stabbiliti fil-liġi. Il-konvenut qal li l-binja tiegħu saret kollha kemm hi fuq il-proprjetà tiegħu, u hu mexa skont id-distanzi legali stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest biex jilmentaw li bil-binja tiegħu u partikolarment bit-tħaffir għall-*basement* tiegħu, il-konvenut użurpa ruħu minn art tal-*Housing Authority,* u żied jgħidli f'kull każ trid tinġieb prova tad-danni allegatament sofferti mill-atturi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur l-atturi ppreżentaw kopja ta' kuntratt tal-20 ta' Settembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Hilary Grech[1], li permezz tiegħu l-Awtorità tad-Djar biegħet id-dar (*terraced house*), bin-numru mhux uffiċjali wieħed (1), fi Triq Hans Stumme, Area 13, fil-*Housing Estate* ta' Ta' Ġiorni, limiti ta' San Ġiljan; kopja tal-*audit report* tal-Awtorità tal-Ippjanar[2] bid-data tat-22 ta' Ġunju, 2011, minn fejn jirriżulta li saret investigazzjoni *ai termini* tal-artikolu 17Ċ tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, wara ilment tal-atturi, fejn l-

---
[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.

Awditur tal-Awtorità tal-Ippjanar ikkonkluda li l-applikazzjoni tal-iżvilupp PA 1231/09 ġiet approvata kuntrarjament għall-*policies* stabbiliti minħabba informazzjoni frawdolenti mogħtija mill-applikant, il-konvenut f'dawn il-proċeduri; il-kontinwazzjoni ta' dan l-*Audit Report*[3] minn fejn tirriżulta investigazzjoni ulterjuri tal-ilment oriġinali tal-atturi, u fejn ġie konkluż illi -

> *"It is beyond the remit of the Audit Office to consider planning decisions as long as the proper procedures have been followed. In the case of development application PA 1231/09, the application was assessed by the Planning Directorate which made its recommendations and these recommendations were accepted by the Development Control Commission and the application approved. There are no indications that there was any irregularity in the process ...".*

L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tar-rapport tal-Perit John Schembri[4] li għamel aċċess fuq is-sit u li kkonkluda li –

> *"... injustice is being made with the residents of House 1, Area 13, H.E. Ta' Giorni. The permit issued by MEPA to demolish House 2 of the same area and build another terraced house with so many problems and inconveniences to its neighbours should not have been granted in the first place ...",*

kif ukoll kopja tar-rapport tal-Perit Edwin Mintoff bid-data tal-10 ta' Diċembru, 2012, li fir-rapport tiegħu rrimarka li -

> *"The third party owner built another wall onto his property up to roof level. Unexpectedly, overnight, the 3rd party owner did not just build on Mr Laferla's property wall, but inadvertently also built on the roof of Mr Laferla without asking any permission. This resulted in loading the roof itself with an extra load not calculated for, during this process the newly laid membrane has been heavily damaged and has to be relayed ...";*

---

[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 20 tal-proċess.

L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tal-protest ġudizzjarju numru 521/2012[5] li kienu ppreżentaw kontra l-konvenut.

Fl-ewwel udjenza li nżammet quddiem din il-Qorti fil-5 ta' Diċembru, 2014, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala espert tekniku ġudizzjarju sabiex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u jagħmel l-osservazzjonijiet tekniċi li għandhom x'jaqsmu mal-każ.[6]

Permezz ta' nota tat-12 ta' Diċembru, 2014, l-atturi ppreċiżaw li l-azzjoni tagħhom hija bbażata fuq l-artikoli 439, 440, 455 (2), 457, 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili, u dan bi tweġiba għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut.

Fl-udjenza li nżammet quddiem il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2017, sar il-kontroeżami tal-konvenut **Matthew Mifsud**[7], li kien diġà ppreżenta l-*affidavit* tiegħu quddiem il-perit tekniku ġudizzjarju. Il-konvenut, sid tal-fond bin-numru 2, fil-Qasam tad-Djar indikat bin-numru 13, Triq Hans Stumme, Ta' Giorni, qal li huwa kien waqqa' d-dar li kien hemm mibnija fuq is-sit oriġinarjament u kien bnieha mill-ġdid permezz ta' ħaddiema inkarigati minnu. Qal li l-binja li kien hemm oriġinarjament kellha l-ħajt tal-faċċata dobblu u l-kumplament tal-binja kienet mibnija bil-*bricks.*[8] Żied jispjega li l-faċċata tal-proprjetà tiegħu kienet tasal sal-qoxra ta' barra tad-dar tal-atturi, u l-ħajt li kien jibqa' għaddej tul l-appoġġ kollu tad-dar tiegħu, kien mibni bi knatan tas-sitt pulzieri. Il-konvenut ikkonferma li l-binja oriġinali ma kellhiex *basement,* u qal ukoll li l-binja l-ġdida hija għolja aktar mill-binja li kien hemm oriġinarjament. Il-konvenut qal li l-

[5] *A fol.* 25 tal-proċess.
[6] *A fol.* 38 tal-proċess.
[7] *A fol.* 79 tal-proċess.
[8] Fi kliem il-konvenut, "kantun tad-disgħa tal-faċċata u *bricks* tas-sitta fuq ġewwa."

basement jestendi sa tliet filati 'l fuq mit-triq, u taħt is-sisien tal-bini l-antik kien hemm terrapien mirdum u mhux blat. Spjega li biex ħaffer il-*basement* huwa ħaffer mal-appoġġ tal-atturi, u baqa' nieżel sakemm sab il-blat, għoli ta' tmien filati. Il-konvenut ikkonferma li sar tħaffir "bil-musmar" sabiex seta' jitħaffer il-bir. Qal li l-btieħi tal-ġirien tiegħu kollha qegħdin fil-livell tal-*basement* tiegħu, filwaqt li kkonferma li meta ħammel it-terrapien huwa niżel flaxx mal-linja li taqsam il-proprjetà tiegħu minn dik tal-atturi. Qal li minħabba li l-pedament kien terrapien, huwa ma setax iħalli distanza ta' żewġ piedi u nofs minn mal-ħajt. Il-konvenut ikkonferma li d-dar il-ġdida mibnija minnu għandha disinn li jvarja ħafna mid-dar li kien hemm fuq is-sit oriġinarjament, u qal li huwa kien għarraf b'dan lill-Awtorità tad-Djar. Il-konvenut qal li l-perit li ħejja l-pjanti tad-dar il-ġdida ma kienx indika t-tieqa li hemm fil-parti t'isfel tad-dar tal-atturi. Huwa kkonferma li sa żminijiet riċenti huwa kien għamel xogħol fil-parapett tiegħu, u li kellu permess jagħmel *railing* mad-dawra tad-dar mibnija minnu, li dak iż-żmien kien għadu ma sarx.

L-espert tekniku ġudizzjarju il-Perit **Mario Cassar**, ippreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Ottubru, 2018[9], fejn għamel riassunt tal-provi miġbura waqt is-seduti miżmuma minnu. Il-Perit Cassar ikkonstata li l-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża kienu ġew akkwistati mingħand l-Awtorità tad-Djar, li kienet adottat *planning cluster scheme* 'irregolari' fuq dan it-terren b'diversi diżlivelli ġewwa Ta' Ġiorni. Il-perit tekniku ġudizzjarju ikkonstata wkoll li qabel ġie żviluppat il-fond tal-konvenut, quddiem it-tieqa mertu tal-kawża, kien hemm ħajt ta' parapett solidu, li skont il-permess ġdid kif approvat kellu jkun sostitwit minn *railing.* Il-perit tekniku ġudizzjarju kkonferma wkoll li l-ħajt il-ġdid tat-taraġ inbena għaxar piedi bogħod mit-tieqa tal-atturi, l-istess distanza li kien fiha l-

[9] *A fol.* 109 tal-proċess.

parapett preċedenti. Il-perit tekniku ġudizzjarju qal li l-perit inkarigat mill-konvenut sabiex jissottometti applikazzjoni għall-iżvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, ma kkommetta l-ebda frodi meta naqas milli jindika t-tieqa tal-attriċi fil-pjanti, għaliex l-obbligu huwa li twieqi bħal dawn jiġu indikati biss meta l-iżvilupp propost ikun f'*urban conservation area.* Kompla jgħid li l-binja tal-konvenut saret skont il-permessi kif approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, u l-atturi kienu appellaw minn din id-deċiżjoni madwar sentejn wara l-iskadenza tat-terminu konċess lilhom mil-liġi biex iressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom. Il-perit tekniku ġudizzjarju osserva wkoll li l-ħajt tal-appoġġ li jifred iż-żewġ proprjetajiet kien oħxon disa' pulzieri, iżda l-opramorta tal-bejt tal-atturi kienet mibnija b'ġebel tas-sitt pulzieri, u dan minkejja li l-liġi teżiġi li l-ħajt diviżorju għandu jkun kollu tal-istess ħxuna. Il-Perit Mario Cassar ikkonstata wkoll li mill-provi miġbura minnu, ma rriżultalux li meta l-konvenut skava, dan naqas milli jżomm mad-distanzi stipulati mil-liġi, u l-konvenut għamel dak kollu possibbli sabiex javża lill-atturi li kien fi ħsiebu jibni l-appoġġ f'livell aktar għoli mil-livell tal-bejt. In vista ta' dawn il-konstatazzjonijiet, il-perit tekniku ġudizzjarju kkonkluda illi t-tieqa tal-atturi ma ġietx ostakolata bl-ebda mod mill-parapett li bena l-konvenut u kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi, din issa qiegħda tgawdi aktar dawl milli kienet tgawdi qabel twaqqa' l-post l-antik. Il-Perit Cassar fir-rapport tiegħu kkonkluda wkoll, li l-konvenut kellu kull dritt itella' u jestendi l-ħajt tal-appoġġ bil-ħxuna ta' disa' pulzieri, u l-atturi ma ressqux provi suffiċjenti biex jippruvaw it-tielet talba tagħhom. Il-Perit Cassar qal li l-atturi kellhom kull rimedju legali sabiex iwaqqfu l-allegat skavar waqt li dan kien qiegħed isir, u setgħu jieħdu ritratti tax-xogħol ta' skavar li għamel il-konvenut li kieku riedu jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom, xi ħaġa li ma jirriżultax li saret. Intqal ukoll li l-konvenut kien diġà ġie kkundannat mill-Qorti

tal-Maġistrati (Ġudikatura Kriminali) għall-ħlas ta' €200 lill-atturi minħabba xi ħsara li ġrat fis-saqaf tat-turretta tal-proprjetà tal-atturi, iżda l-Perit Cassar żied jgħid li meta aċċeda fuq is-sit in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa ma rriskontra l-ebda ħsara attribwibbli għax-xogħlijiet li saru mill-konvenut. Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, il-perit tekniku ġudizzjarju qal li l-iżvilupp li sar mill-konvenut sar skont il-permessi approvati mill-MEPA, u l-proprjetà tal-atturi ma sofriet l-ebda telf ta' drittijiet jew telf fil-valur minħabba fix-xogħlijiet li għamel il-konvenut.

Il-Qorti sejra tagħmel riassunt tal-provi li nstemgħu quddiem il-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar. Jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rapport tal-Perit Cassar li fl-udjenza li huwa żamm fit-18 ta' April, 2016, hu kien sema' x-xhieda tal-attur[10], li dakinhar qal li huwa kien ra l-permess imwaħħal mal-faċċata tad-dar tal-konvenut, li kien jgħid li d-dar li kien hemm kellha titwaqqa' u terġa' tinbena mill-ġdid. L-attur xehed li wara li l-konvenut lesta x-xogħol ta' twaqqigħ u bini mill-ġdid tad-dar tiegħu, l-isqaq djieq bi tlettax-il pulzier għaliex l-konvenut invada l-isqaq pubbliku bl-iżvilupp li għamel. L-attur qal li l-konvenut ma kellux jingħata permess biex jagħmel xogħol ta' skavar għax fil-viċinanzi tad-dar tiegħu hemm ġibjun, u qal ukoll li parti mis-saqaf tat-turretta tad-dar tiegħu ixxaqqaq għaliex il-konvenut bena fuq il-ħajt diviżorju u fuq is-saqaf tal-proprjetà tal-atturi.

Waqt is-seduta miżmuma mill-Perit Mario Cassar fid-19 ta' Mejju, 2016, sar il-kontroeżami tal-**Perit John Schembri**[11], li qal li kien hu li kkonkluda li l-Perit Henry Attard inkarigat mill-konvenut ma kienx mar fuq il-post qabel issottometta l-applikazzjoni għall-iżvilupp. Ix-xhud qal li f'dan il-każ, il-perit

---

[10] *A fol.* 139 tal-proċess.
[11] *A fol.* 142 tal-proċess.

inkarigat mill-konvenut kellu l-obbligu li juri l-pjanta tas-sit adjaċenti għall-fond tal-klijent tiegħu. Ix-xhud qal ukoll li huwa ma jafx jekk il-fond tal-konvenut huwiex mibni skont il-permessi approvati, iżda qal li dan mhux mibni skont il-liġi. Qal li qabel sar l-iżvilupp mill-konvenut, ma kienx hemm taraġ fil-parapett u għalhekk it-tieqa tal-atturi ma kinitx ostakolata. Qal li fil-fażi ta' tqattigħ, il-konvenut ma żammx mad-distanzi tat-tqattigħ, u konsegwenza ta' hekk l-atturi sofrew danni. Qal ukoll li m'hemmx ħsarat strutturali fis-saqaf tal-proprjetà tal-atturi, għalkemm dawn għandhom xi xquq jew konsenturi. Ix-xhud qal ukoll li l-konvenut ma kellux dritt itella' l-ħajt diviżorju bil-mod kif tellgħu, għaliex bil-mod kif ittella' dan il-ħajt, il-konvenut invada l-arja tal-bejt tal-atturi.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Ottubru, 2016 li nżammet quddiem il-perit tekniku ġudizzjarju[12], xehed **il-Perit Henry Attard**, li qal li huwa kien ġie inkarigat mill-konvenut biex jagħmel il-pjanti u biex japplika għal permess ta' żvilupp, li kien jikkonsisti fit-twaqqigħ tad-dar eżistenti u l-bini ta' dar oħra minflokha, li tikkonsisti f'*basement store,* u dar ta' żewġ sulari u *washroom.* Ix-xhud qal li l-permess PA 1231/09 bl-ebda mod ma kien jgħid li kienet ser tinbena dar eżatt bħal dik li kien hemm qabel. Ix-xhud qal li meta daħħal l-applikazzjoni għall-iżvilupp, huwa ma inkludiex ritratti tal-faċċati tad-djar tal-ġirien peress li l-iżvilupp propost mhux fil-*village core,* u wara li ġie approvat il-permess kienet saret *minor amendment* sabiex ġiet indikata t-tieqa tal-atturi.

Waqt l-udjenza tas-7 ta' Diċembru, 2016 miżmuma quddiem il-perit tekniku ġudizzjarju, xehdet mart il-konvenut, **Marygrace Mifsud Lia**[13], li qalet li l-oġġezzjonijiet min-naħa tal-atturi bdew meta l-konvenut wasal biex itella' l-

[12] *A fol.* 148 tal-proċess.
[13] *A fol.* 154 tal-proċess.

ewwel sular, u dak iż-żmien l-atturi kienu għamlu mandat t'inibizzjoni li kien ġie miċħud.

Permezz ta' nota l-atturi ppreżentaw l-*affidavit* tal-attur **Aronne Laferla** maħluf fis-6 ta' Lulju, 2015, kif ukoll l-*affidavit* ta' bint l-atturi **Julie Kiomall,** ukoll maħluf fis-6 ta' Lulju, 2015.[14] Fl-*affidavit* tiegħu l-attur spjega x'inhuma l-lanjanzi tiegħu f'din il-kawża. L-attur għamel riferiment għall-permess 1231/09, li skont l-attur kien jgħid li d-dar li kienet mibnija oriġinarjament kellha titwaqqa' u terġa' tinbena kif kienet, u fuq dan il-permess ma kienx hemm miktub li l-konvenut kellu jibni *basement.* L-attur qal li l-konvenut kien tah il-kelma li d-dar li kien ser jibni kien ser jerġa' jibniha kif kienet. Qal ukoll li r-ritratti mehmuża mal-applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp m'għandhomx x'jaqsmu mat-triq u mal-post inkwistjoni u f'dawn ir-ritratti lanqas ma tidher it-tieqa tad-dar tiegħu, li l-attur jgħid li tagħti għal fuq il-kamra tal-pranzu tad-dar tal-atturi. Kompla jgħid li l-iżvilupp sar f'Housing Estate tal-Gvern, u bl-iżvilupp li għamel il-konvenut ma rrispettax l-estetika u s-simetrija tal-bini oriġinali li kien hemm fl-inħawi. L-attur qal li meta sar it-tħaffir mill-konvenut, dan naqas milli jirrispetta d-distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi, u llum il-ġurnata, it-tieqa tal-kamra tal-pranzu tiegħu ġiet imblukkata bl-iżvilupp tal-parapett jew taraġ li l-konvenut għamel mal-faċċata tiegħu. L-attur spjega wkoll li parti mill-ilment tiegħu huwa li l-konvenut, bl-iżvilupp tiegħu, bena fuq il-*front garden* li huwa proprjetà komuni għar-residenti tal-Housing Estate, u ħareġ madwar tmien pulzieri 'l barra mill-konfini oriġinali tal-linja tal-bini, u l-konvenut bena fuq l-opramorta tal-atturi mingħajr ma kellu l-kunsens tagħhom biex jagħmel dan. L-attur qal ukoll li l-konvenut installa travu u baqa' dieħel madwar erba'

[14] *A fol.* 221 tal-proċess.

pulzieri fuq is-saqaf tal-*washroom* tal-attur, liema saqaf l-attur qal li ma jiflaħx għal dan il-piż. Qal li minħabba f'hekk ħarġu l-konsenturi fil-*washroom.* L-attur qal li d-djar kollha fil-Housing Estate huma mibnija fuq għaxar filati, filwaqt li l-konvenut bena fuq tnax-il filata.

Julie Kiomall, bint l-atturi, fl-*affidavit* tagħha[15] qalet li jum fost l-oħrajn il-konvenut kien qiegħed jitkellem ma' missierha, u kien qallu li kien fi ħsiebu jwaqqa' d-dar u jerġa' jibniha kif kienet. Ix-xhud qalet li meta l-konvenut waħħal il-permess mal-faċċata, kollox kien jindika li d-dar li kien hemm kienet ser titwaqqa' u terġa' tinbena kif kienet, u minn dak li setgħu jaraw dakinhar, ħassew li ma kienx hemm il-ħtieġa li ssir oġġezzjoni formali mal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud qalet li wara xi żmien, il-konvenut beda jwaqqa' l-post waħdu, u beda jiskava bil-gaffa. Qalet li dak iż-żmien hija kienet staqsietu jekk kellux dritt iħaffer *basement,* u meta rat li dan beda jqatta' flaxx mal-ħajt kienet oġġezzjonat għal dan mal-Awtorità tal-Ippjanar, anki wara li ġiet infurmata mill-istess Awtorità li sabiex il-konvenut jagħmel xogħol ta' tqattigħ dan kellu jżomm distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt. Ix-xhud qalet li hija u l-ġenituri tagħha kienu inkarigaw perit li kien tahom parir jagħmlu rapport lill-Awditur tal-MEPA dwar l-iżvilupp li kien qiegħed isir. Kompliet tgħid li r-rapport tal-Awditur tal-MEPA kien ġie ppubblikat f'Mejju tal-2011, u kien irriżulta li l-konvenut ma kienx indika t-tieqa tal-kamra tal-pranzu tad-dar tal-ġenituri tagħha, u b'hekk kien hemm element ta' dikjarazzjoni frawdolenti da parti tiegħu. Ix-xhud qalet li kien f'dan iż-żmien li l-konvenut beda jibni fil-parti tal-komun li tiġi fil-*front garden* tiegħu, b'tali mod li ostakola l-veduta u d-dawl mit-tieqa tal-kamra tal-pranzu tal-ġenituri tagħha. Iżda meta marru uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq is-sit, dawn kienu qalulha li l-konvenut kellu

[15] *A fol.* 225 tal-proċess.

permess biex jagħmel l-iżvilupp. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li l-ġenituri tagħha istitwew diversi proċeduri legali fil-konfront tal-konvenut, fosthom mandat ta' inibizzjoni u proċeduri kriminali minħabba *ragion fattasi.* Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ix-xhud esebiet għadd ta' dokumenti, fosthom l-ilment li hija kienet għamlet lill-Awtorità tal-Ippjanar, fejn ilmentat li l-konvenut għamel dikjarazzjonijiet frawdolenti fl-applikazzjoni mressqa minnu[16]; kopja ta' ittra mibgħuta għan-nom tal-ġenituri tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar bid-data tas-7 ta' Diċembru, 2011[17]; kopja ta' ittra oħra li l-atturi kienu bagħtu lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tal-Ippjanar fil-5 ta' Marzu, 2014[18]; kopja ta' rapport tal-Perit Edwin Mintoff tal-10 ta' Jannar, 2012[19], flimkien ma' korrispondenza oħra li l-Perit Edwin Mintoff bagħat lill-Aworità tal-Ippjanar fl-1 ta' Frar, 2012[20]; korrispondenza li l-Perit Carmel Cacopardo bagħat lill-atturi wara konstatazzjonijiet li għamel dwar is-sit tal-konvenut[21]; sensiela ta' ritratti li juru l-iżvilupp li sar mill-konvenut fuq is-sit[22]; ir-relazzjoni mħejjija mill-Perit Valerio Schembri fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 60/2012 fl-ismijiet **Laferla Ronald et *vs.* Mifsud Matthew et**[23]; korrispondenza mibgħuta minn Julie Kiomall lil diversi awtoritajiet, fosthom uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar li permezz tagħhom wasslet l-ilmenti tal-ġenituri tagħha għall-iżvilupp imwettaq mill-konvenut.[24]

Waqt l-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2017 li saret quddiem il-perit tekniku ġudizzjarju, xehdet **Julie Kiomall**[25], li qalet li l-konvenut kien tkellem ma'

[16] *A fol.* 228 tal-proċess.
[17] *A fol.* 229 tal-proċess.
[18] *A fol.* 230 tal-proċess.
[19] *A fol.* 231 tal-proċess.
[20] *A fol.* 232 tal-proċess.
[21] *A fol.* 233 u 234 tal-proċess.
[22] *A fol.* 235 *et seq.* tal-proċess.
[23] *A fol.* 258 tal-proċess.
[24] *A fol.* 316 *et seq.* tal-proċess.
[25] *A fol.* 157 tal-proċess.

missierha u kien qallu li kien fi ħsiebu jerġa' jibni d-dar tiegħu kif kienet. Qalet li l-permess approvat oriġinarjament ma kienx jinkludi taraġ fuq quddiem u *basement,* u hija kienet indunat li kien ser isir *basement* meta l-konvenut beda jqatta' l-blat u jinżel 'l isfel. Qalet li l-*basement* tqatta' bil-musmar u l-konvenut ma ħalliex distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-proprjetà tal-ġenituri tagħha.

L-atturi permezz ta' nota, ippreżentaw ukoll kopja ta' żewġ rapporti maħlufin mill-**Perit Carmel Cacopardo**[26], wieħed bid-data tat-3 ta' April, 2012, fejn il-Perit Cacopardo għamel riferiment għall-iżvilupp li kien qiegħed jagħmel il-konvenut, u qal li f'parti li taqa' f'żona komuni għaż-żewġ fondi tal-partijiet fil-kawża, meta l-konvenut bena mill-ġdid, dan ma żammx il-qies oriġinali tal-proprjetajiet, u ċekken il-parti komuni b'dsatax-il ċentimetru. Fit-tieni rapport bid-data tat-13 ta' Lulju, 2012, il-Perit Cacopardo kkonstata li l-pjanta tal-bini indikat għat-twaqqigħ ma turix il-partijiet komuni bejn il-fond numru 1 u l-fond numru 2, partikolarment l-eżistenza tal-aperturi li jiftħu fuq il-partijiet komuni. Il-Perit Cacopardo kkonstata wkoll li kien biss meta ġiet sottomessa t-talba għall-*minor amendments* li fil-pjanta tal-bini eżistenti jidhru rappreżentati l-interessi tal-atturi. Fir-rapport tiegħu il-Perit Cacopardo kkonstata li bil-mod kif ħareġ il-permess għat-taraġ estern, biex jinħoloq aċċess għas-sular terran tal-fond tal-konvenut li kien qiegħed jinbena mill-ġdid, tnaqqas id-dawl fis-sular terran tal-fond tal-atturi.

[26] *A fol.* 345 tal-proċess.

Dokumenti oħra li ġew ippreżentati lill-perit tekniku ġudizzjarju għall-konsiderazzjoni tiegħu, kienu numru ta' dikjarazzjonijiet magħmula mill-Perit Edwin Mintoff.[27]

Il-perit tekniku ġudizzjarju ġie ppreżentat bl-*affidavit* tal-konvenut **Matthew Mifsud**[28], li qal li huwa jgħix fil-proprjetà bin-numru 2, Area 13, Triq Hans Stumme, San Ġiljan, flimkien ma' martu u binthom, u xi żmien qabel huma kienu ddeċidew li jwaqqgħu din id-dar u jerġgħu jibnuha mill-ġdid. Qal li għal dan ix-xogħol huma kienu inkarigaw lill-Perit Henry Attard. Il-konvenut qal li huwa jaħdem bħala bennej u għalhekk ix-xogħol tat-twaqqigħ u l-kostruzzjoni tad-dar mill-ġdid għamlu kollu hu. Qal ukoll li huwa qagħad attent li jimxi eżatt mal-pjanti u d-direzzjoni mogħtija lilu mill-Perit. Il-konvenut spjega li meta x-xogħol fuq il-binja kien diġà wasal fi stadju avvanzat, l-atturi bdew jaqilgħu ħafna kwistjonijiet, li wasslu għal diversi tilwimiet quddiem il-Qrati. Qal li minkejja dan, huwa kompla jaħdem u jirsisti biex ilesti d-dar. Żied jgħid li mhux minnu li huwa kien akkwista xi permessi b'qerq jew bi frodi, u huwa jħoss li l-allegazzjonijiet li saru mill-atturi fil-konfront tiegħu huma malafamanti, għaliex il-permessi relattivi setgħu joħorġu biss wara li huwa kien għamel il-*minor amendments* fil-pjanti sottomessi oriġinalment mill-perit tiegħu. Il-konvenut qal li l-parapett u t-taraġ li jagħti għall-bieb ta' barra tad-dar tiegħu, huma mibnija skont il-liġijiet tal-ippjanar. Qal li anki l-ħitan diviżorji li jifirdu proprjetà minn oħra reġgħu nbnew bl-istess qisien u għoli tal-ħitan oriġinali, u l-unika ħaġa li għamel differenti fid-dar li bena mill-ġdid, kienet li saqqaf il-parapett sabiex fuqu bena taraġ ta' mhux aktar minn ħames filati sabiex ikun jista' jaċċedi għall-bieb ta' barra tad-dar tiegħu. Il-konvenut qal li

[27] *A fol.* 350 tal-proċess.
[28] *A fol.* 356 tal-proċess.

ma jistax jifhem kif l-atturi qegħdin jallegaw li b'dan it-taraġ qiegħed jonqsilhom id-dawl fil-proprjetà tagħhom, għaliex minn dan it-taraġ kien hemm biżżejjed spazju biex jidħol id-dawl naturali, u dan it-taraġ inbena skont il-liġi u l-permessi tal-MEPA. Qal ukoll li meta għamel dan it-taraġ, huwa kien qagħad attent li jżomm mad-distanzi li kien obbligat iżomm magħhom, jiġifieri għaxar piedi bogħod minn nofs it-tieqa tal-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut qal li waqt li huwa kien għadu qiegħed jibni, l-atturi kienu għamlulu mandat t'inibizzjoni sabiex iwaqqfuh milli jkompli jibni, iżda dan il-mandat kien ġie miċħud. Il-konvenut għamel riferiment għall-allegazzjoni tal-atturi li meta huwa bena l-ħajt diviżorju tal-*washroom,* huwa għolla b'seba' jew tmien filati u b'hekk daħlilhom fl-arja u kkawża periklu fl-istruttura tagħhom. Qal li mhux minnu li huwa kien b'xi mod invada l-arja tal-proprjetà tal-atturi meta għolla l-ħajt, jew li huwa bena fuq is-saqaf tal-*washroom* tal-atturi. Il-konvenut spjega li kuntrarjament għal dak li ġie allegat mill-atturi, meta saqqaf is-sular tiegħu, huwa kien ħareġ fuq il-linja tal-appoġġ eżistenti. Il-konvenut spjega li l-atturi kellhom ingall ta' tliet pulzieri u kantun tas-sitta fuq il-ħajt diviżorju. Qal li meta għolla bil-kantun tad-disgħa bħala opramorta għall-bejt tiegħu, huwa żamm mal-istess linja anki meta għolla l-ħajt diviżorju, u għamel dan b'konformità mal-pjanti tal-Awtorità tal-Ippjanar u mingħajr ebda ksur tal-liġi. Il-konvenut qal ukoll li l-attur ipprova jieħu l-liġi b'idejh meta għamel tliet vireg tal-ħadid fil-konkos tal-ħajt diviżorju sabiex il-konvenut ma jkunx jista' jgħolli l-ħajt. Il-konvenut qal li mhux minnu li huwa b'xi mod ikkawża ħsarat strutturali fuq is-saqaf tal-proprjetà tal-atturi, u prova ta' dan huwa l-fatt li l-atturi għamlu strutturi fuq is-saqaf tagħhom sabiex ikunu jistgħu jwaħħlu l-panelli solari. Qal li kieku huwa minnu li bix-xogħol li għamel hu, l-atturi

ħarġulhom il-konsenturi fil-proprjetà tagħhom, huma ma kinux ikomplu jgħabbu s-saqaf tagħhom b'aktar strutturi.

Il-konvenut kompla jgħid li minkejja li issa l-atturi qegħdin jilmentaw li huwa naqas milli jżomm mad-distanzi legali meta bena d-dar tiegħu, huma ma ressqu ebda oġġezzjoni meta kien waħħal il-permess mal-proprjetà tiegħu oriġinarjament. Qal li dak iż-żmien l-atturi kellhom tletin ġurnata ċans biex jagħmlu l-oġġezzjonijiet tagħhom, u naqsu milli joġġezzjonaw. Qal ukoll li d-distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt tal-ġar trid tinżamm biss f'każ li jsir xogħol ta' skavar, u f'dan il-każ huwa m'għamel l-ebda xogħol ta' skavar fil-blat li jmiss mal-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut qal ukoll li meta ħaffer il-bir tiegħu, huwa qagħad attent li dan ikun f'distanza ta' sitt piedi bogħod mill-appoġġ komuni. Il-konvenut qal li mhux minnu li bix-xogħol li huwa għamel fil-proprjetà tiegħu kkawża danni fil-proprjetà tal-atturi. Qal li qabel beda jibni, kien inkariga lill-perit tiegħu jħejji *condition report,* u sakemm kien qiegħed jibni, qagħad attent li ma jikkawża l-ebda ħsara strutturali. Qal li l-ilment tal-atturi huwa intiż biss biex ikun huwa li jagħmel tajjeb għal snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni fil-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut ikkonkluda billi qal li ma jistax jifhem l-argument tal-atturi meta dawn jgħidu li bix-xogħol li huwa għamel fil-proprjetà tiegħu naqqas il-valur tal-proprjetà tagħhom, għaliex b'dak li għamel hu, sebbaħ l-ambjent u d-dehra ġenerali tal-inħawi.

Permezz ta' nota ppreżentata fl-atti ta' dawn il-proċeduri fit-12 ta' Novembru, 2018, l-atturi għamlu sensiela ta' domandi għall-eskussjoni tal-perit tekniku ġudizzjarju.[29] Il-Perit Mario Cassar ippreżenta r-risposti tiegħu għad-domandi li

[29] *A fol.* 391 tal-proċess.

sarulu in eskussjoni fid-19 ta' Novembru, 2018[30], fejn in suċċint wieġeb li huwa ħa konjizzjoni tal-provi kollha miġjuba quddiemu anki jekk fir-rapport ikkwota biss il-partijiet tax-xhieda li sema' u ċċita minn dokumenti li deherlu li kienu l-aktar rilevanti. Il-Perit Cassar wieġeb ukoll li minkejja li lilu rriżultalu li ma kien hemm ebda frodi fil-ħruġ tal-permessi relattivi għall-iżvilupp imwettaq mill-konvenut, it-tieqa fid-dar tal-atturi kellha tiġi indikata fl-applikazzjoni li saret quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Perit Cassar spjega li waqt l-aċċessi li żamm fuq is-sit huwa kien ħa l-kejlijiet relattivi, sabiex ikkonferma li l-konvenut kien bena l-parapett quddiem il-bieb prinċipali tiegħu skont il-kundizzjonijiet tal-permess tal-iżvilupp. Il-Perit Cassar qal ukoll li huwa kien ikkonstata li l-konvenut żamm mal-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Fir-risposti tiegħu l-Perit Cassar qal li hu ma jaqbilx li bil-kostruzzjoni tal-konvenut ġiet ikkawżata ħsara fil-proprjetà tal-atturi, partikolarment għall-*membrane* u għas-saqaf, u qal li ladarba jirriżulta li l-ħajt tal-appoġġ huwa wieħed komuni għall-partijiet, il-konvenut kellu dritt jagħmel użu minn dan il-ħajt. Il-Perit Cassar qal li filwaqt li mill-atti ppreżentati lilu huwa seta' jikkonferma li l-atturi tħallsu s-somma ta' mitejn Euro (€200) mill-konvenut, fil-fehma tiegħu l-atturi ma sofrew ebda danni b'riżultat tax-xogħlijiet li għamel il-konvenut. Il-Perit Cassar qal li kienu l-atturi li kellhom iġibu prova li l-konvenut skava u ħaffer f'distanza li hija inqas minn dik stabbilita fil-liġi, u l-atturi kellhom kull opportunità li jwaqqfu lill-konvenut milli jkompli bix-xogħol jekk jirriżultalhom li dan ma kienx qiegħed iżomm mad-distanzi stipulati fil-liġi.

[30] *A fol.395* tal-proċess.

Il-perit tekniku ġudizzjarju **Mario Cassar** xehed waqt l-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2018[31], fejn qal li huwa ma jafx jekk kienx sar appell mid-deċiżjoni li ngħatat mill-Qorti tal-Maġistrati fejn il-konvenut kien ġie kkundannat iħallas mitejn Euro (€200) multa lill-atturi.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Diċembru, 2018, il-partijiet fil-kawża infurmaw lill-Qorti li kien hemm qbil bejniethom li ssir talba għall-ħatra ta' periti perizjuri sabiex jagħmlu relazzjoni addizzjonali.[32] Il-Qorti ħatret bħala periti perizjuri lill-**Perit Robert Musumeci**, lill-**Perit Joe Ellul Vincenti** u lill-**Perit Karl Cutajar**. Il-periti perizjuri qdew l-inkarigu mogħti lilhom, u ppreżentaw ir-rapport tekniku tagħhom fis-27 ta' Mejju, 2019, wara li għamlu aċċess fuq is-sit fil-21 ta' Frar, 2019.[33] Fir-rapport tagħhom, il-periti addizzjonali kkonstataw li l-konvenut bena pilastru goff tal-ġebel fuq il-*landing* tat-taraġ tiegħu, f'distanza ta' 2.88 metri bejn il-kurva tat-taraġ u t-tieqa tal-attur. B'riferiment għall-ilment tal-atturi dwar il-ħajt tal-appoġġ, il-periti addizzjonali kkonstataw li l-ħajt tal-appoġġ kellu ħxuna ta' disa' pulzieri, iżda li mbagħad inbniet filza ta' sitt pulzieri fuq is-saqaf. Il-konvenut baqa' tiela' 'l fuq minn din il-filza b'kantun tad-disa' pulzieri, filwaqt li l-vojt ta' tliet pulzieri li nħoloq, imtela mill-konvenut bil-*concrete.* Il-periti perizjuri kkonstataw li fit-tromba tat-taraġ viċin fejn tela' l-imsemmi ħajt, hemm roqgħa żgħira fejn waqa' l-kisi tas-saqaf u nkixef ir-rinforz. Il-periti addizzjonali stabbilew ukoll li l-konvenut skava mal-ħajt tal-atturi sabiex bena garaxx, u fil-livell tal-*basement* il-konvenut bena qoxra parallela mal-appoġġ sabiex b'hekk kesa l-ħajt tal-appoġġ kollu. Il-periti addizzjonali kkonstataw ukoll li waqt l-aċċess l-atturi ma indikaw l-ebda ħsara fil-fond tagħhom, għajr għal roqgħa fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ fejn waqa' l-

[31] *A fol.* 406 tal-proċess.
[32] *A fol.* 409 tal-proċess.
[33] *A fol.* 437 tal-proċess.

kisi u nkixef il-ħadid. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħhom, il-periti addizzjonali kkonstataw li d-distanza li nżammet mill-konvenut bejn it-tondjatura tat-taraġ tiegħu u t-tieqa tal-attur hija ta' 2.88 metri, filwaqt li r-regolamenti sanitarji jitolbu li tinżamm distanza ta' tliet metri quddiem tieqa li tagħti għal kamra abitabbli, li mad-daqqa t'għajn ifisser li l-konvenut ma żammx mad-distanzi preskritti bil-liġijiet sanitarji. Il-periti iżda qalu li kemm it-taraġ kif ukoll il-pilastru tal-ġebel li nbena mill-konvenut quddiem it-tieqa tal-atturi inbnew minnu fi proprjetà tiegħu u li għalhekk hu bl-ebda mod ma użurpa l-proprjetà tal-atturi. Il-periti addizzjonali kkonkludew li minkejja li huwa minnu li d-distanza ta' tliet metri ma nżammitx quddiem tieqa li tagħti għal kamra abitabbli, mill-banda l-oħra din id-distanza regolamentari kellha tiġi pprovduta fil-proprjetà tal-attur u l-konvenut m'għandux iwieġeb għall-fatt li tali distanza ma ġietx rispettata.

Il-periti addizzjonali rrelataw ukoll dwar il-fatt li l-konvenut kellu dritt jibqa' tiela' bl-istess ħxuna li kien tiela' l-ħajt diviżorju tal-appoġġ, fi ħxuna ta' disa' pulzieri, u minn imkien ma jirriżulta li l-bini li sar fuq dik il-parti fejn qabel kien hemm sitt pulzieri ħxuna kkaġuna xi ħsara fil-bini tal-atturi jew b'xi mod affettwa d-drittijiet proprjetarji tagħhom. Il-periti addizzjonali kkonkludew ukoll li l-konvenut ma użurpa l-ebda parti mill-art tal-attur meta skava l-*basement,* u meta sar dan l-iskavar tneħħa *loose material* u mhux blat. Il-periti addizzjonali qablu li dan il-materjal ma setax jinżamm waħdu. Iżda min-naħa l-oħra għamlu riferiment għall-fatt li hemm sentenzi li jgħidu li d-distanza stipulata fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili trid tinżamm fi kwalunkwe xogħol ta' tħaffir li jsir, ikun x'ikun l-oġġett ta' dak it-tħaffir. F'dan ir-rigward, il-periti addizzjonali qablu li deċiżjoni dwar dan il-punt għandha tingħata minn din il-Qorti minħabba li "il-ġurisprudenza mhix konsonanti ma' dak li teknikament

huwa desiderabbli". Fir-rigward tal-kumplament, il-periti addizzjonali qablu mal-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Perit Mario Cassar.

Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Lulju, 2019, l-atturi ressqu diversi domandi għall-eskussjoni tal-periti addizzjonali.[34]

Permezz ta' nota ulterjuri ppreżentata fl-1 ta' Awwissu, 2019, l-atturi ppreżentaw kopja informali tas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija *vs.* Matthew Mifsud** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali fil-31 ta' Lulju, 2019.[35] Permezz ta' din id-deċiżjoni, il-konvenut, imputat f'dawk il-proċeduri, instab ħati li kien ikkawża ħsara involontarja fil-proprjetà tal-atturi, anki jekk irriżulta li din il-ħsara ma kinitx dik li lmentat dwarha l-parti leża. Il-Qorti għamlet riferiment għall-fatt li l-Qorti tal-Maġistrati kienet sabet lill-konvenut ħati ta' *ragion fattasi* meta fiż-żmien indikat fl-akkuża, Novembru tal-2012, dan kien għamel travu jew suletta fuq parti mill-opramorta tal-bejt u tella' ħajt biex b'hekk invada l-ispazju tal-bejt tal-parti leża b'madwar tliet pulzieri. Il-Qorti tal-Appell Kriminali kkonstatat li minkejja li mill-atti jirriżulta li l-att kommissiv seħħ f'Novembru tal-2012, u r-rapport lill-Pulizija sar fit-23 ta' Novembru, 2012, l-istat antiġuridiku baqa' jippersisti għal xi żmien, u meta l-Perit Edwin Mintoff għamel aċċess fuq is-sit, dan sab l-istess stat ta' fatt antiġuridiku. Kien għalhekk li l-Qorti ċaħdet it-tieni aggravju tal-konvenut.[36] Il-Qorti tal-Appell Kriminali sabet lill-konvenut ħati wkoll ta' *ragion fattasi* meta għamlet riferiment għall-fatt li bix-xogħol li sar mill-konvenut fuq il-ħajt diviżorju, l-atturi tilfu użu ta' parti mill-bejt tagħhom ta' madwar tliet pulzieri,

[34] *A fol.* 448 tal-proċess.
[35] *A fol.* 454 tal-proċess.
[36] Fi kliem il-Qorti, "Dan ifisser allura illi ż-żmien indikat fiċ-ċitazzjoni ma huwiex wieħed legalment sostenibbli tenut kont tal-fatt illi għalkemm inizjat f'Novembru 2012, l-istat anti-ġuridiku baqa' eżistenti tant illi l-istess ġie kkonstatat mill-Perit Edwin Mintoff f'Diċembru tal-istess sena meta mir-ritratti annessi mar-rapport jidher il-ħajt mibni u lest b'parti minnu jisporġi għal fuq il-bejt tal-parti leża. Mhux biss iżda mir-rapport li sar mal-Pulizija jirirżulta illi kien fit-28 ta' Novembru, 2012 illi l-parti leża telgħet fuq il-bejt u sabet il-ħajt mibni."

irrispettivament minn jekk kellhomx dritt għal din il-proprjetà jew le. Il-Qorti tal-Appell Kriminali qalet li biex ir-reat ta' *ragion fattasi* jkun ippruvat, ma jeħtieġx li jkun hemm vjolazzjoni ta' proprjetà, iżda biss l-użurpazzjoni ta' jedd ta' użu u tgawdija biex jissussisti l-istat anti-ġuridiku. Il-Qorti tal-Appell Kriminali sabet lill-konvenut ħati wkoll tar-reat ikkontemplat fl-artikolu 339(0) tal-Kodiċi Kriminali, wara li rriżulta li l-konvenut kien niżel fuq il-bejt tal-atturi biex jagħmel xi xogħlijiet ta' tindif fuq dan il-bejt mingħajr ma qabel ottjena l-permess tal-atturi. Il-Qorti tal-Appell Kriminali kkonfermat ukoll li l-konvenut kellu żmien tliet xhur sabiex jesegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa sabiex ineħħi kull illegalità jew spoll li huwa għamel meta installa travu fuq il-bejt.

Il-periti tekniċi addizzjonali maħtura mill-Qorti ressqu r-risposti tagħhom bil-miktub għad-domandi li sarulhom in eskussjoni b'mod individwali permezz ta' nota ppreżentata minnhom fit-2 ta' Ottubru, 2019.[37] Mir-risposti mogħtija mill-periti addizzjonali, jirriżulta li dawn kienu unanimi fil-konklużjonijiet li waslu għalihom fir-rapport tagħhom. Il-periti tekniċi addizzjonali ntalbu jispjegaw x'riedu jfissru meta qalu li d-distanza regolamentari kellha tiġi pprovduta fil-proprjetà tal-atturi, u li l-konvenut m'għandu l-ebda ħtija jekk tali distanza ma kienitx ipprovduta. Il-periti addizzjonali wieġbu li fejn teżisti servitù, din ma tistax tiġi mittiefsa jekk mhux bi qbil bejn il-parti dominanti u l-parti servjenti, u mill-provi ma jirriżultax li l-attur kien igawdi xi jeddijiet fuq art li mhijiex parti mill-konfini tal-proprjetà tiegħu. Il-periti addizzjonali qablu wkoll li l-atturi ma setgħux jivvantaw jedd ta' prospett fuq proprjetà li huwa qatt ma kellu xi forma ta' servitù fuqha. Il-periti perizjuri qablu wkoll li meta nbena l-fond tal-atturi, il-bitħa ossija s-*side garden* ta' quddiem it-tieqa inbena

---

[37] *A fol.* 464 tal-proċess.

f'distanza ta' inqas minn tliet metri. Il-periti addizzjonali żiedu jispjegaw li d-distanzi tal-*front* u s-*side gardens* bħal f'dan il-każ, huma ddettati mill-i*scheme alignments* kif stabbiliti mill-Awtorità tal-Ippjanar, li normalment ikunu ta' tliet metri. Lill-periti addizzjonali sarilhom riferiment għall-fatt li l-Perit Edwin Mintoff fir-rapport tiegħu, kien ikkonstata li meta l-konvenut bena l-ħajt, dan bnieh fuq l-appoġġ li huwa proprjetà tal-atturi. Għal din id-domanda, il-periti addizzjonali wieġbu li l-estensjoni vertikali tal-ħajt inkwistjoni hija mibnija fuq ċinta diviżorja preeżistenti u l-konvenut żamm l-istess ħxuna tal-bini li kien hemm qabel. Il-periti perizjuri għamlu riferiment ukoll għal dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 419[38] u 415[39] tal-Kodiċi Ċivili, u qalu li l-artikolu 415 ma jimponix il-ħtieġa li jkun hemm l-involviment ta' perit f'każ ta' inalzament ta' ħajt, sabiex qabel isir ix-xogħol jaraw jekk b'dak li jkun ser isir tkunx ser tiġi kkaġunata ħsara għall-jeddijiet tal-ġar. Il-periti addizzjonali iżda għamlu riferiment għall-artikolu 416 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li min jgħolli ħajt għandu l-obbligu li jħallas għal kull ħsara li jista' jikkawża lill-ġar minħabba t-titligħ jew il-bini mill-ġdid tal-ħajt. Il-periti perizjuri qalu wkoll li l-wisgħa tal-opramorta l-ġdida jirrifletti l-istess ħxuna taċ-ċinta diviżorja fil-ħajt ta' taħt, u minn dak li setgħu jikkonkludu waqt l-aċċess li sar fuq is-sit, huma ma sabu l-ebda prova li l-konvenut ħaffer fil-proprjetà tal-attur. Il-periti addizzjonali kkonfermaw ukoll li meta l-konvenut skava fil-bini tiegħu, dan ma żammx mad-distanza regolamentari ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju. B'żieda ma' dan, il-periti addizzjonali qalu li huma tal-fehma li għandha tkun din il-Qorti li tiddeċiedi

[38] L-artikolu 419 jipprovdi illi: "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' – (a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofra fil-korp ta' ħajt komuni; (b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa , b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor; (ċ) iqiegħed demel jew ħwejjeġ oħra korrożivi jew niedja b'mod li jmissu mal-ħajt komuni; (d) jiġma ma' ħajt komuni, trab jew ħwejjeġ oħra, mingħajr ma jieħu l-ħsieb meħtieġ sabiex dan il-ġmigħ ma jagħmilx b'rass jew xort'oħra ħsara lill-ġar l-ieħor."

[39] L-artikolu 415 jipprovdi illi, "Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid jgħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu."

jekk tali distanza għandhiex tiġi reintegrata, u dan peress li l-konvenut laħaq bena *load bearing walls* fil-*basement* tiegħu, u għalhekk li kieku l-Qorti kellha tiddeċiedi li l-ħitan li nbnew fil-*basement* għandhom jinqalgħu minħabba li dawn ma nbnewx f'distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-konfini, ser ikun hemm żvantaġġi għaż-żewġ partijiet fil-kawża minħabba l-possibilità li tiġi distabbilizzata l-integrità strutturali taż-żewġ binjiet. Il-periti perizjuri qalu wkoll li huma m'għamlu ebda eżamijiet ulterjuri fuq il-binja sabiex jikkonfermaw dak li qal il-konvenut, li l-binja preċedenti kienet mibnija fuq it-terrapien (*loose material*), u żiedu jgħidu li mhux normali li binja tinbena fuq *loose material.* Il-periti addizzjonali qalu li l-ħsara riskontrata fil-fond tal-atturi kienet ilha li seħħet, u r-rinforz evidenti li hemm fis-saqaf jidher li kien ġie ttrattat b'xi kimika. Il-periti perizjuri qalu wkoll li mill-provi evalwati minnhom, jirriżulta li l-konvenut bena skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

L-azzjoni odjerna tressqet mill-atturi wara li sar xogħol ta' twaqqigħ u bini mill-ġdid tal-fond tal-konvenut, liema fond huwa adjaċenti għall-proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li ż-żewġ fondi oriġinarjament kienu nxtraw mingħand l-Awtorità tad-Djar, u dawn jaqgħu f'żona ta' *cluster scheme* għal dan it-territorju f'Ta' Ġiorni, fil-limiti ta' San Ġiljan. L-atturi istitwew dawn il-proċeduri għaliex ħassewhom ippreġudikati fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom b'riferiment għall-mod kif il-konvenut bena d-dar tiegħu mill-ġdid. Fost il-lanjanzi mressqa minnhom, l-atturi jgħidu li huma sfaw imxekkla fit-

tgawdija tas-servitù ta' dawl u arja li huma kienu jgawdu minn tieqa li tagħti għal fuq il-kamra tal-pranzu tagħhom, u li tinsab fil-livell terran tal-proprjetà tagħhom. L-atturi jgħidu li din is-servitù *ad lumen* sfat imxekkla bil-mod kif il-konvenut bena l-parapett u t-taraġ li jagħtu aċċess għall-proprjetà tiegħu. L-atturi jgħidu wkoll li l-konvenut invada l-proprjetà tagħhom fil-wisgħa ta' tliet pulzieri għal tul ta' tliet metri mis-saqaf tat-turretta tagħhom, meta dan installa travu fis-saqaf tal-proprjetà tiegħu, u li apparti li tellef lill-atturi mit-tgawdija ta' dawn it-tliet pulzieri, il-konvenut ikkawża ħsara fis-saqaf tal-atturi minħabba fil-piż ġdid li dawn is-soqfa għandhom fuqhom. L-atturi jilmentaw ukoll li meta l-konvenut skava u ħaffer il-*basement,* li ma kienx jeżisti fil-proprjetà oriġinarjament mibnija fuq is-sit, dan ma żammx id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76ċm) bejn iż-żewġ fondi. L-atturi jgħidu li huma sofrew danni minħabba fix-xogħlijiet li għamel il-konvenut, u dawn id-danni jikkonsistu kemm fi ħsarat li huma ġarrbu fil-proprjetà tagħhom kif ukoll f'telf fil-valur tal-proprjetà tagħhom. Il-pretensjoni ewlenija tal-atturi hija li din il-Qorti għandha tordna lill-konvenut jirrimedja kull struttura illegali u kwalunkwe ħsara kkawżata minnu fuq il-fond tagħhom, u f'każ li dan ma jkunx aktar possibbli, il-konvenut jiġi ordnat jikkumpensahom għat-telfien u/jew għat-tnaqqis tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom.

Waħda mil-lanjanzi ewlenin tal-atturi hija li l-konvenut kiseb il-permessi għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu b'mod frawdolenti jew qarrieqi għaliex dan naqas milli jagħmel rappreżentazzjonijiet kompluti lill-Awtorità tal-Ippjanar. L-atturi allegaw li l-konvenut ippreżenta ritratti li juru l-inħawi fejn kellu jsir l-iżvilupp propost minnu li ma kinux ir-ritratti tas-sit attwali, kif ukoll li l-konvenut naqas milli jindika tieqa fil-livell t'isfel tal-proprjetà tagħhom, u li minnha huma jieħdu d-dawl u l-arja. L-atturi qalu li wara li huma għamlu rapport lill-Awditur

tal-Awtorità tal-Ippjanar u dan ikkonkluda li kien hemm nuqqasijiet fl-applikazzjoni sottomessa mill-konvenut, il-konvenut kien għamel *minor amendment* għall-applikazzjoni oriġinali tiegħu, u l-applikazzjoni tiegħu ġiet approvata għall-iżvilupp. Il-konvenut, li fix-xhieda tiegħu qal li huwa bniedem li għandu s-sengħa ta' bennej u li kien huwa stess li għamel ħafna mix-xogħol ta' kostruzzjoni tad-dar tiegħu, qal li huwa kien mexa mal-permessi tal-iżvilupp kif approvati, filwaqt li ċaħad li dawn il-permessi nħarġu minħabba xi qerq jew frodi da parti tiegħu. Il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala espert tekniku ġudizzjarju, li ntalab iħejji relazzjoni u jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar it-talbiet tal-atturi. Wara l-Perit Cassar qeda l-inkarigu tiegħu, ippreżenta r-rapport bil-konklużjonijiet tiegħu u wieġeb anki għad-domandi li sarulu in eskussjoni, l-atturi talbu li ssir il-ħatra ta' periti addizzjonali u l-Qorti ħatret tliet perit addizzjonali, il-Perit Robert Musumeci, il-Perit Joe Ellul Vincenti, u l-Perit Karl Cutajar sabiex jagħmlu l-konstatazzjonijiet tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li minkejja li għandha f'idejha r-rapporti dettaljati tal-esperti tekniċi ġudizzjarji, xorta waħda fliet bir-reqqa l-provi dokumentarji u dak li ntqal mix-xhieda sabiex tkun tista' tgħaddi għall-konklużjonijiet tagħha dwar it-talbiet tal-atturi. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li kkonkludiet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Philip Grima *vs.* Carmelo u Victor aħwa Mamo**[40], fejn il-Qorti qalet illi:

> "... hu veru wkoll li l-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha (art. 689 Kap. 12). Dan però ma tistax tagħmlu b'mod kapriċċuż jew leġġer."

[40] 29.05.1988.

Mill-provi jirriżulta li minkejja li l-atturi jitilqu mill-premessa li l-konvenut kiseb il-permessi għall-iżvilupp tiegħu b'mod qarrieqi, jekk mhux ukoll b'mod frawdolenti, ma jirriżulta li kien hemm xejn fl-aġir tal-konvenut jew tal-perit inkarigat minnu, li jagħti kredibilità lil dak li qegħdin jallegaw l-atturi, 'il għaliex jekk kien hemm xi nuqqasijiet fl-applikazzjoni għall-iżvilupp li oriġinarjament saret mill-konvenut, dawn ġew issanati b'*minor amendment* li permezz tiegħu ġiet inkluża t-tieqa li hemm fil-proprjetà tal-atturi. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li mill-provi esebiti jirriżulta li l-atturi għamlu diversi ilmenti bil-kitba u kkuntattjaw lil diversi awtoritajiet bl-ilmenti tagħhom dwar l-iżvilupp mertu tal-kawża, huma qatt ma talbu li jsir stħarriġ ġudizzjarju dwar il-mod kif inħareġ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jirriżulta wkoll li kwalsiasi oġġezzjoni tal-atturi għall-iżvilupp propost mill-konvenut, saret ferm wara li kien skada t-terminu li fih setgħu jsiru rappreżentazzjonijiet minnhom, u kien biss wara li l-konvenut kien mexa biċċa sew fix-xogħol ta' kostruzzjoni mill-ġdid tad-dar tiegħu, li l-atturi bdew joġġezzjonaw għax-xogħol li kien qed isir minnu. Fi kwalunke każ ma jirriżultax ippruvat l-ilment tal-atturi li l-konvenut akkwista l-permessi għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu b'mod qarrieqi u frawdolenti.

__Dwar is-servitù tad-dawl u l-arja mit-tieqa li tagħti fuq il-parapett tal-konvenut__

L-ewwel talba tal-atturi tolqot il-mod kif il-konvenut żviluppa l-parapett tad-dar tiegħu li bena mill-ġdid, partikolarment il-fatt li huwa għamel taraġ u pilastru oħxon li jinsab faċċata tat-tieqa li minnha l-fond tal-atturi jirċievi d-dawl u l-arja. Wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-atturi huwa li meta l-konvenut bena d-dar tiegħu mill-ġdid, huwa ma beniex dar bħal dik li kien hemm qabel,

iżda għamel diversi bidliet fil-konfigurazzjoni u fl-estetika tad-dar il-ġdida tiegħu, fosthom billi daħħal *basement* li ma kienx jeżisti qabel, u b'hekk kellu jgħolli l-livell tad-dar il-ġdida tiegħu, b'entratura ġdida li hija ogħla minn dik li kien hemm fil-binja oriġinali. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenut għamel parapett b'taraġ li fih għad irid isir *railing* skont il-permess kif approvat, u l-Perit Mario Cassar qal li ladarba dak li kien ħajt solidu fil-parapett l-antik ser jiġi sostitwit minn *railing,* it-tieqa fil-proprjetà tal-attur ser tibda tgawdi minn aktar dawl u arja u mhux inqas. Il-Perit Mario Cassar ikkonkluda wkoll li r-reċint il-ġdid inbena f'distanza ta' għaxar piedi bogħod mit-tieqa tal-attur, li hija l-istess distanza li kien hemm fil-parapett preċedenti, u qal li għalhekk ma kien hemm l-ebda tnaqqis jew varjazzjonijiet fil-mod kif l-atturi ser ikomplu jgawdu s-servitù tagħhom.

Min-naħa tagħhom il-periti perizjuri ikkonstataw li l-konvenut bena pilastru goff tal-ġebel fuq il-*landing* tat-taraġ tiegħu, liema pilastru mhux qiegħed f'distanza ta' tliet metri bogħod mit-tieqa li għandhom l-atturi fil-proprjetà tagħhom.[41] Minkejja dan, il-periti perizjuri qablu li m'hemm xejn li seta' jsir biex id-distanza ta' tliet metri bejn il-kurva tat-taraġ tal-konvenut u t-tieqa tal-atturi tiġi miżmuma, minħabba fil-mod kif inhi mibnija l-proprjetà tal-atturi. Il-jeddijiet li l-atturi jgħidu li jgawdu permezz ta' din it-tieqa huma tip ta' servitù kontinwa, u li tidher, u dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu jitnisslu biss jew bis-saħħa ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, kif inhu l-każ odjern, billi oriġinarjament is-sid taż-żewġ fondi kienet l-Awtorità tad-Djar. Il-ġurisprudenza tgħallimna wkoll li mhux kull tieqa tikkostitwixxi servitù fuq il-proprjetà li tagħti għal fuqha, u tieqa tista' toħloq tliet tipi ta'

[41] Il-periti perizjuri kkonkludew li d-distanza hija ta' 2.88 metri.

drittijiet differenti – dawk ta' prospett, id-dritt ta' *luminum* (dawl) u d-dritt ta' *ventiere* (arja). Huwa biss f'każ li s-servitù ta' tieqa joħloq dritt ta' prospett li jinħoloq obbligu fuq is-sid tal-fond servjenti li ma jagħmel l-ebda żvilupp li b'xi mod itellef il-prospett tas-sid tal-fond dominanti. Fil-każ odjern l-atturi jinsistu li huma jgawdu d-dritt ta' servitù *ad luminum* u l-għan primarju ta' din it-tieqa li tidher f'diversi mir-ritratti esebiti, huwa biex din toffri dawl u arja lill-fond tal-atturi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi sostnew li s-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn fil-fond tiegħu li bih b'xi mod inaqqas l-użu tas-servitù jew jirrendi dan l-użu wieħed ta' xkiel akbar, u min jagħmel xogħol fil-fond tiegħu li bih jostakola l-eżerċizzju tas-servitujiet tas-sid tal-fond dominanti, jista' jiġi kkundannat ineħħi l-opri li jkun tella'.

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Theresa Schembri et *vs.* Bartolomeo sive Bertu Camilleri et**[42], fejn intqal li l-jedd imħares bis-saħħa tal-artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili, li jimponi obbligi fuq is-sid tal-fond servjenti li ma jagħmel xejn li b'xi mod jista' jikkawża ħsara lis-servitù gawduta mis-sid tal-fond dominanti, m'għandux jitqies b'mod assolut, u jekk is-sid tal-fond servjenti jagħmel alterazzjonijiet fil-fond tiegħu b'mod li s-sid tal-fond dominanti xorta waħda jibqa' jgawdi s-servitù tiegħu **mingħajr tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli**[43], huwa ma jistax jeżiġi li s-sid tal-fond servjenti jreġġa' kollox għall-istat li l-fond kien fih qabel saru dawn l-alterazzjonijiet. Il-Qorti ċċitat ukoll minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla bosta snin qabel sabiex issostni illi:

> "Huwa veru li d-dispożizzjoni appena ċitata (Art. 474) fuq l-istregwa tad-duttrina u l-ġurisprudenza Taljana, ġiet interpretata bħala li m'għandhiex titqies b'mod assolut.

[42] Q.A., 30.11.2007.
[43] Enfasi ta' din il-Qorti.

> Dan "għaliex il-prinċipji illi kulħadd huwa '*moderator et arbiter*' fi ħwejġu japplika wkoll f'materja ta' servitù; u kif il-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jagħmel fil-fond tiegħu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond servjenti, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jagħmel biex dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw preġudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù. Għaldaqstant jekk sid il-fond soġġett għall-passaġġ ta' ħaddieħor jagħmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jesiġi li l-proprjetarju tal-fond servjenti jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-libertà li jeżerċita l-passaġġ tiegħu bla tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli għalih." (**Giuseppe Vella Gatt vs Philip Agius,** Prim Awla Qorti Ċivili, 24 ta' Marzu 1958, Vol. XLII p. II p. 967).

Tqis li ladarba ma jirriżultax preġudizzju apprezzabbli għad-drittijiet tal-atturi u għas-servitù ta' dħul ta' dawl u arja li huma jgawdu permezz tat-tieqa inkwistjoni, tant hu hekk li l-Perit Mario Cassar ikkonkluda li bl-iżvilupp li għamel il-konvenut, din it-tieqa ser tara aktar dawl u arja u mhux inqas, mhuwiex il-każ li din il-Qorti għandha tordna lill-konvenut jagħmel xogħol rimedjali sabiex jirranġa t-taraġ li jwassal għad-dar tiegħu jew sabiex b'xi mod jelimina l-pilastru ta' fuq it-taraġ. Dan għaliex l-iżvilupp intrapriż mill-konvenut bl-ebda mod ma jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi, jew almenu jekk itellef mill-użu ta' dan id-dritt, dan it-telf mhux fi grad li jikkawża preġudizzju apprezzabbli.

<u>Dwar id-distanza regolamentari bejn iż-żewġ fondi</u>

L-atturi jilmentaw ukoll li l-konvenut ma żammx mad-distanza regolamentari waqt ix-xogħol ta' skavar li għamel meta ħaffer il-*basement* tal-proprjetà tiegħu*,* u l-ħajt tal-*basement* tal-konvenut ma jinsabx f'distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76 ċm) mill-ħajt tal-atturi. Il-konvenut laqa' għal dan billi

qal li taħt il-fond kif kien mibni oriġinarjament, huwa sab terrapien, *'loose material'* u li biex neħħa dan il-materjal huwa ma kellux għalfejn jiskava b'inġenji goffi. Qal ukoll li huwa ma setax iżomm mad-distanza regolamentari preskritta bil-liġi peress li huwa ried jelimina l-*loose material* kollu li sab taħt id-dar tiegħu, sakemm bit-tħaffir niżel f'livell fejn instab il-blat. L-atturi qalu li dan mhux minnu, u li x-xogħol ta' skavar mill-konvenut sar permezz ta' tħaffir bil-musmar. L-atturi invokaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, u jgħidu li f'każ li ma tinżammx id-distanza stabbilita f'dan l-artikolu tal-Kodiċi Ċivili, fi kwalunkwe xogħol ta' tħaffir li jsir, hemm il-preżunzjoni assoluta tal-ħsara. Il-periti tekniċi ġudizzjarji kkonfermaw li l-konvenut baqa' nieżel flaxx mal-ħajt tal-atturi bit-tħaffir u li dan ma żammx mad-distanza regolamentari stabbilita bil-liġi. Il-Perit Mario Cassar irrimarka li issa li telgħet il-binja, huwa ferm diffiċli għal xi ħadd li jipprova li l-pedamenti tad-dar kif kienet mibnija oriġinarjament, kienu mibnija fuq it-terrapien jew fuq *loose material*. Il-Perit Cassar qal li fi kwalunkwe każ l-atturi kellhom rimedji opportuni għad-dispożizzjoni tagħhom fi stadju meta l-konvenut kien għadu qiegħed iħaffer għall-pedament, u huma naqsu milli jirrikorru għal dawn ir-rimedji. Il-Perit Cassar irrimarka wkoll li l-atturi ma ġabu l-ebda prova li l-konvenut uża xi inġenji li jikkawżaw ħsara sabiex għamel ix-xogħol ta' skavar, jew sabiex b'xi mod jikkonvinċu lill-Qorti li mhux minnu li taħt il-fond tal-konvenut kien hemm *loose material.* Il-periti perizjuri min-naħa tagħhom, filwaqt li kkonfermaw li d-distanza regolamentari ma nżammitx, qalu li l-konvenut kellu jimxi skont is-sengħa u l-arti u jagħmel dak li huwa teknikament desiderabbli f'dan il-każ, jiġifieri li jibqa' jħaffer sabiex jelimina l-materjal *loose* kollu li sab. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-atturi ma sofrew l-ebda ħsara fil-fond tagħhom, minkejja li l-konvenut ma żammx mad-distanza

regolamentari stabbilita fil-liġi, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu li minħabba li l-konvenut naqas milli jżomm id-distanza regolamentari, huma qegħdin isofru minn tixrib fil-ħajt tal-appoġġ. Fi kwalunkwe każ, din tibqa' allegazzjoni li mhijiex sostanzjata mill-provi li tressqu quddiem il-Qorti u jirriżulta li ħadd mill-erba' periti maħtura mill-Qorti ma kkonstata li l-imsemmi xogħol ta' skavar ikkawża xi ħsara fil-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut fix-xhieda li tiegħu qal li min-naħa tal-proprjetà tiegħu, huwa bena qoxra mal-ħajt diviżorju li tħaffer mingħajr ma ġiet osservata d-distanza stabbilita fil-liġi.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Eric u Mariella Fenech Pace *vs.* Bajja Developments Limited**[44], intqal li:

> "... l-Artikolu 439 jirreferi għal kwalunkwe "tħaffir" bla ebda eċċezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan isir fil-viċinanzi ta' ħajt. It-tneħħija ta' saffi ta' ħamrija minn taħt il-ħajt, huwa "tħaffir" li ma kellux isir ...
>
> ... din id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ġiet stabbilita b'mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata u l-viċin għandu dritt jitlob li tiġi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni."

F'dan il-każ iżda jirriżulta li l-attur ilmenta mill-fatt li l-konvenut ma ħarisx id-distanza regolamentari stabbilita mil-liġi <u>wara</u> li l-konvenut kien diġà lesta x-xogħol ta' skavar, fi stadju meta kien inbeda x-xogħol fuq l-ewwel sular tal-binja tal-konvenut. Dan jirriżulta mix-xhieda li tat il-mara tal-konvenut quddiem il-Perit Mario Cassar. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tagħmel riferiment estensiv għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Reverendu Daniel Farrugia *vs.* Gejtu Zammit et**[45], fejn intqal illi:

[44] P.A., 14.10.2004.
[45] P.A., 14.05.2015.

"Skont l-Art. 439 tal-Kap. 16, ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.

Fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Ġunju 1959 (Kollez. Vol. XLIII p. I, p. 283), fil-kawża **Grixti et *vs* Schembri,** il-Qorti tal-Appell tagħmilha ċara li d-divjet li jsir tħaffir f'distanza ta' inqas minn dik li tissemma' fl-Art. 439 huwa assolut. Għalhekk l-inosservanza ta' dik il-liġi ġġib ir-responsabbilità għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u jitwarrab il-periklu.

Il-ħtieġa li tinżamm din id-distanza hi intiża sabiex tiġi evitata ħsara lill-ġar – kemm ħsara attwali u effettiva kif ukoll ħsara futura għad-dannu tal-proprjetà tiegħu. Huwa proprju għalhekk li jekk jirriżulta li ġar iġarrab ħsara jew jista' jġarrab ħsara, għax ma tkunx inżammet id-distanza, il-ġar li ħaffer irid jagħmel tajjeb għad-danni li jkun ikkaġuna lill-parti l-oħra.

Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru 2007 (mhux appellata) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawża **Cassar et vs Attard et,** jingħad hekk –

"Madanakollu, fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment ma jimponix xi preżunzjoni *juris et de jure* fis-sens ta' responsabbilità assoluta ċioe li kull ħsara li hemm fil-proprjetà tal-ġar għandha tiġi attribwita lil min jagħmel tħaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

F'dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi preżunzjoni *juris tantum.* Imbagħad, fejn jirriżulta li saret il-ħsara jispetta lil min għamel it-tħaffir li jiskolpa ruħu mir-responsabbilità għad-danni li jkun hemm fil-proprjetà tal-ġar, ċioe li l-ħsara fil-proprjetà tal-ġar ma saritx b'riżultat ta' tħaffir li għamel in kontravvenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili (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 the carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims ..."* (*The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, It-Tieni Edizzjoni, Butterworths,* paġna 37), għalkemm fejn hemm preżunzjoni l-oneru tal-prova qiegħed fuq il-parti li kontra tagħha hemm dik il-preżunzjoni.

Preżunzjoni assoluta għandha tirriżulta minn provvediment tal-liġi, u fil-fehma ta' din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili ma għandux jiġi interpretat f'dan is-sens.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti (PA/JRM) tad-19 ta' Mejju 2011 fil-kawża **Cassar et vs Azzopardi et**, (mhux appellata) saret analiżi tal-firxa li għandha d-dispożizzjoni, u tal-preżunzjoni li hemm marbuta magħha. Il-Qorti qalet hekk: -

"Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib 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 post biss mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux biss limitat għal ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara ... Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitù negattiva li, madankollu hija waħda mibnija f'termini assoluti, iżda li toħloq preżunzjoni *juris tantum* li n-nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raġuni għal kull ħsara li toħroġ fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir.

Dwar il-preżunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar 2004 fil-kawża **Brincat *vs* Salina Estates Ltd.,** ħadet linja differenti u qalet hekk –

"Dan l-aħħar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinżamm fl-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet ta' tħaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-liġi huwa wieħed assolut u *iuris et de iure* u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-każ fejn ikun hemm diżlivell bejn il-konfini. Ifisser għalhekk illi l-Artikolu 439 jikkrea preżunzjoni assoluta ta' ħsara u huwa għalhekk impellenti li tinżamm id-distanza regolamentari biex proprju jiġi evitat dannu lill-viċin. Effettivament u ġuridikament l-applikabilità ta' din id-dispożizzjoni tipprexxindi minn kull indaġini dwar xi assenza ta' potenzjalità dannuża tal-kondotta ta' min ikun żamm distanza inferjuri għal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-liġi ġġib b'konsegwenza r-responsabbilità għad-danni sofferti mill-ġar, u ġġib ukoll l-obbligu ta' min ikkawżahom li jirrimedja għall-ħsara.

Din il-Qorti kif preseduta tgħid li l-Art. 439 tal-Kap. 16 jimponi **<u>divjet assolut</u>** li ġar jagħmel kull xorta ta' tħaffir fil-fond tiegħu f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76 ċm) bogħod mill-ħajt diviżorju tal-ġar. Jekk il-ġar jilmenta li l-inosservanza ta' din id-distanza kkaġunatlu ħsara, allura għandu jedd għal riżarċiment tad-danni mill-ġar li ħaffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt għal riżarċiment mhumiex imsejsa fuq preżunzjoni *juris et de jure* iżda fuq preżunzjoni *juris tantum.* Għalhekk dan mhuwiex każ ta' *strict liability.* Infatti lanqas il-liġi stess ma tgħid li hekk hu. Fl-istess waqt għalkemm il-prova tal-entità tal-ħsara tispetta dejjem lill-ġar li jallega li ġarrab dik il-ħsara, jispetta lill-ġar li jkun ħaffer irid illi jagħmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raġuni tal-ħsara lamentata mill-ġar."

F'dan il-każ, il-periti tekniċi ġudizzjarji kollha kemm huma kkonstataw li ma kien hemm l-ebda ħsara fil-proprjetà tal-atturi kawża tal-fatt li l-konvenut ma żammx mad-distanza regolamentari stabbilita fil-liġi. Dan isib sostenn ukoll f'dak li xehed il-perit *ex parte* John Schembri, li qal li għajr għal xi xquq fit-tromba tat-taraġ tal-proprjetà tal-atturi, il-proprjetà tagħhom ma ġarrbet l-ebda ħsarat strutturali. Quddiem dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li l-pretensjonijiet tal-atturi b'rabta mal-fatt li l-konvenut ma żammx mad-distanzi regolamentari stabbiliti fil-liġi, għandhom jiġu miċħuda.

<u>Dwar l-allegata invażjoni tal-proprjetà tal-atturi mis-saqaf tat-turretta</u>

L-atturi jallegaw li l-konvenut rikeb u invada s-saqaf tal-*washroom* proprjetà tal-atturi, mingħajr il-kunsens tagħhom, bi ċnagan li huma eħxen mill-opramorta ta' sitt pulzieri li kien hemm fil-ħajt diviżorju. Minn dak li kkonstataw il-periti tekniċi ġudizzjarji, jirriżulta li l-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet kellu ħxuna ta' disa' pulzieri fil-parti t'isfel tiegħu, u l-opramorta tal-proprjetà tal-atturi nbniet bi knatan tas-sitt pulzieri. Meta l-konvenut kien qiegħed isaqqaf il-proprjetà tiegħu, huwa baqa' tiela' b'ħajt li kien tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju, jiġifieri bi knatan tad-disa' pulzieri, u mela bil-konkos dawk it-tliet pulzieri vojt li kien hemm bejn l-opramorta l-antika u l-ħajt il-ġdid mibni minnu, sabiex irrenda l-ħajt kollu tal-istess ħxuna. Il-periti kollha li rrelataw fil-kawża, jaqblu li l-liġi teżiġi li l-ħajt diviżorju għandu jkun kollu tal-istess ħxuna, u għalhekk il-konvenut m'għamel xejn kontra l-liġi u bl-ebda mod ma kiser ir-regolamenti tal-bini jew tal-ippjanar billi għalaq il-ħajt bi knatan tad-disa' pulzieri. L-atturi jinsistu li b'dan ix-xogħol, il-konvenut invada s-saqaf tal-*washroom* tagħhom u għabba dan l-istess saqaf b'toqol ta'

ċnagen li kkawżawlhom ħsara strutturali fil-proprjetà tagħhom, u jgħidu wkoll li mhux minnu li dan il-ħajt kien ħajt komuni għaż-żewġ proprjetajiet għaliex qabel sar l-iżvilupp il-ġdid mill-konvenut, f'dik il-parti tal-proprjetà tal-konvenut kien hemm bitħa u mhux binja[46], u għalhekk din il-parti tal-ħajt ma kienet komuni xejn, iżda kienet proprjetà tal-atturi.[47] B'rabta ma' din il-lanjanza, kienu ttieħdu proċeduri kriminali fil-konfront tal-konvenut, u d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali kienet li l-konvenut kellu jneħħi l-bini li għamel fuq iċ-ċint u s-saqaf tal-atturi fi żmien tliet xhur mid-data tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Kriminali. Dan it-terminu ġie fi tmiemu fil-31 ta' Ottubru, 2019, iżda minkejja li għadda ż-żmien konċess lill-konvenut sabiex jagħmel ix-xogħol rimedjali li ordnatlu jagħmel il-Qorti tal-Appell Kriminali, jirriżulta li dan baqa' inadempjenti. Mil-lat ċivili, għaliex wara kollox dawn il-proċeduri qegħdin jitmexxew b'mod totalment indipendenti minn kwalunkwe proċeduri kriminali li setgħu ttieħdu fil-konfront tal-konvenut, jirriżulta li filwaqt li l-konvenut kellu dritt jappoġġja mal-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet, ma kellux dritt jirkeb bl-istruttura li għamel fuq is-saqaf tal-*washroom* tal-atturi, u għalhekk din l-istruttura għandha titneħħa minnu, anki jekk jirriżulta li din ma kkawżat l-ebda ħsara lill-atturi. Ir-ritratti f'*fol.* 19 tal-proċess juru ċar b'liema mod il-konvenut invada l-proprjetà tal-atturi, u din il-Qorti hija tal-istess fehma tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li din l-istruttura li ttellgħet fuq parti mis-saqaf tal-*washroom* tal-atturi għandha titneħħa minnufih, taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri, li qiegħed jiġi maħtur mill-Qorti sabiex jissorvelja x-xogħlijiet rimedjali li hemm bżonn isiru.

---

[46] Dan huwa kkonfermat mir-rapport tal-Perit Edwin Mintoff tal-10 ta' Diċembru, 2012.

[47] L-artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u min-naħa l-oħra jkun hemm bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini."

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut;**

2. **Tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba' talba tal-atturi;**

3. **Tilqa' t-tieni talba tal-atturi, u tiddikjara li bil-kostruzzjoni li għamel il-konvenut fil-livell tal-*washroom* tal-atturi, dan invada l-arja tal-atturi. F'dan ir-rigward, il-Qorti qiegħda tordna lill-konvenut sabiex fi żmien sitt (6) ġimgħat mid-data ta' din is-sentenza, jiddemolixxi l-istruttura li permezz tagħha huwa invada s-saqaf tal-proprjetà tal-atturi, u dan taħt l-awtorità tal-Perit Valerio Schembri, li l-Qorti qiegħda tappunta għal dan l-iskop, u fin-nuqqas li jagħmel dan fit-terminu lilu mogħti, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali opportuni a spejjeż tal-intimat, taħt id-direzzjoni tal-istess Perit Valerio Schembri;**

4. **Tiċħad il-bqija tat-talbiet tal-atturi peress li ma jirriżultawx danni jew diminuzzjonijiet fil-valuri tal-proprjetà tagħhom kif kienu qegħdin jippretendu fir-rikors promotur.**

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u kwantu għal żewġ terzi mill-konvenut.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur