MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tat-12 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 1063/2012

Emanuel Zahra

(I.D. 555256 M) u

martu Catherine (I.D. 872553 M)

vs

Franco Spiteri

(I.D. 100774 M) u

Georgina Spiteri Ancilleri

(I.D. 395780 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat it-23 t'Ottubru, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti:

1.1 Illi ghandhom id-dar antika taghhom bin-numru 11, Triq Sant' Agatha, iz-Zejtun;

1.2 Illi l-intimati xtraw il-fond vicin, bin-numru 13 fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti;

1.3 Illi l-imsemmija djar jinfdu ma' Triq Dun Mikiel Cassar fl-istess rahal fuq indikat;

1.4 Illi l-intimati bdew xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond proprjeta` taghhom fuq indikat;

1.5 Illi fost ix-xogholijiet li effettwaw jirrizulta li l-intimati:

1.5.1. Qattghu blat divizorju;

1.5.2. Ma zammewx id-distanzi statutorji;

1.5.3. Ma qatghux il-blat b'mod perpendikolari;

1.5.4. Qatghu l-blat b'mod li dan gie aktar angolat lejn il-proprjeta` tar-rikorrenti;

1.5.5. Ma zammewx il-hxuna rikjesta mill-ligi;

1.6. Illi peress li l-intimati baqghu jtellghu l-bini, is-sitwazzjoni baqghet taggrava ruhha;

1.7. Illi r-rikorrenti ghalhekk intavolaw mandat t'inibizzjoni li kien milqugh fit-12 t'Ottubru, 2012;

1.8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti intavolaw il-kawza odjerna billi l-intimati:

1.8.1. Invadew l-art tar-rikorrenti;

1.8.2. Meta haffru l-blat bejn il-proprjetajiet rispettivi ma zammewx id-distanza statutorja;

1.8.3. Nehhew il-blat f'distanza iqsar minn dik id-distanza mill-hajt divizorju;

1.8.4. Illi bix-xogholijiet li ghamlu, l-intimati kkagunaw dannu attwali u dannu possibbli ghall-bini tar-rikorrenti;

1.9. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti u talbu li din:

1.9.1. Tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jergghu jqieghdu, b'xogholijiet rimedjali, id-distanza prevista mill-ligi fit-tqattiegh u thammil li sar mill-livell tal-qatran l-isfel, u billi jirrinforzaw l-istess u jgibu l-istess blat imqatta` ghad-distanza prevista mill-ligi, u dan, taht id-direzzjoni ta' perit nominat;

1.9.2. Illi fin-nuqqas, ir-rikorrenti jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xogholijiet, a spejjez tal-intimati, u dan ukoll, taht is-sorveljanza ta' perit nominat;

1.9.3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti, inkluz dawk li jistghu jigu kkagunati sa kemm isir l-istess xoghol rimedjali mitlub, liema danni jistghu jigu likwidati f'gudizzju separat;

1.9.4. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata s-26 ta' Novembru, 2012, li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti:

2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu michuda;

2.2. Illi huma mxew skont il-ligi;

2.3. Illi r-rikorrenti naqqsu jindikaw fejn sar ix-xoghol ta' skavar allegat;

2.4. Illi mhux minnu li l-intimati kkagunaw xi danni lir-rikorrenti *stante* li:

2.4.1. Ix-xogholijiet *de quo* indikati kienu inbdew madwar sena u nofs qabel ma giet intavolata r-risposta in dizamina;

2.4.2. Illi biex jeffettwaw dan ix-xoghol, l-intimati kienu muniti bil-permessi necessarji ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

2.4.3. Illi x-xoghol *de quo* sar taht is-supervizjoni ta' perit arkitett kif indikat fl-istess risposta;

2.4.4. Illi l-intimati dejjem raw kif ma jirrekaw l-ebda dannu lil terzi;

2.4.5. Illi l-hajt ta' l-appogg gie mimli bil-*concrete* biex jassiguraw ruhhom mill-istabilita` strutturali tal-edifizji involuti;

2.4.6. Illi r-rikorrenti, *stante* li jghixu bieb ma' bieb mal-intimati, kienu jafu bix-xogholijiet in dizamina;

2.4.7. Illi bhala bennej t'esperjenza, r-rikorrenti jaf sew x'kien ghaddej u kieku kien in bona fede, seta` avvicina lill-intimati mill-bidu nett biex b'hekk, jekk hu il-kaz, kien anke jimminimizza d-danni;

2.4.8. Illi fil-perjodu ta' sena u nofs fuq indikat, ir-rikorrenti qatt ma avvicina lill-intimati b'xi lanjanza;

2.4.9. Illi fl-atti tal-mandat fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt sebgha, (1.7.), aktar qabel), l-istess kontendenti odjerni kienu qabblu li jinkarigaw lill-perit hemm indikat biex jikkonstata jekk il-kostruzzjoni in dizamina kienitx qed tikkaguna danni lir-rikorrenti, (ara foll 8);

2.4.10. Illi l-mandat *de quo* inhareg qabel ma kienet saret il-verifika fattwali indikata fil-paragrafu precedenti;

2.4.11. Illi *stante* li l-intimati gew inibiti milli jkomplu bil-kostruzzjoni taghhom, l-istess intimati qed jiffaccjaw

perikli kbar billi spiccaw b'toqba kbira mal-proprjeta` taghhom;

3. Salv eccezzjonijiet ohra;

4. Rat id-digriet taghha datat id-29 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legal ital-partijiet, appuntat lill-perit arkitett hemm indikat biex, wara li jaccedi fuq il-post, jikkonstata l-lanjanzi tal-kontendenti, (ara foll 21);

5. Rat ir-relazzjoni peritali *de* quo datata s-7 ta' Mejju, 2013, (ara foll 26 *et sequitur)*;

6. Rat ukoll id-digriet taghha datat it-30 t'Ottubru, 2013, fejn fuq talba ta' l-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hatret lill-istess perit arkitett bhala perit tekniku fil-kawza hemm indikata, (ara foll 56);

7. Rat ir-relazzjoni relattiva tal-istess perit tekniku fuq indikat datata t-18 ta' Dicembru, 2013, (ara foll 64);

8. Rat id-digriet datat it-18 ta' Marzu, 2014, li permezz tieghu, fuq talba ta' l-abbli rapprezentant legal ital-kontendenti, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` hemm indikata (ara foll 76), flimkien ma' dak datat il-11 ta' Gunju, 2014, (ara foll 84);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata z-19 ta' Mejju, 2014, (ara foll 79), flimkien ma dik tal-intimati datata t-12 ta' Settembru, 2014, (ara foll 85);

10. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi skont ir-relazzjonijiet peritali fuq riferiti, l-posizzjoni tal-kontendenti tista` tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

11.1. Illi d-dar tar-rikorrenti hi sitwata fuq in-naha tax-xellug tad-dar ta' l-intimati, (ara foll 34);

11.2. Illi d-dar ta' l-intimati hi aktar fonda minn dik tar-rikorrenti, (ara foll 34);

11.3. Illi fejn il-proprjeta` ta' l-intimati tissupera dik tar-rikorrenti l-istess proprjeta` ta' l-intimati tikser lejn ix-xellug biex din il-proprjeta` allura tmiss ukoll mall-hajt ta' wara tad-dar tar-rikorrenti ghal madwar tnejn punt tnejn metri, (2.2m), (ara foll 18 u 34);

11.4. Illi Triq Dun Mikiel Cassar tinsab diversi metri taht il-livell ta' Triq Sant'Agatha, (ara paragrafi wiehed punt wiehed, (1.1.) u wiehed punt tlieta, (1.3.), aktar qabel);

11.5. Illi l-intimati ghalhekk bnew garaxx b'access minn Triq Dun Mikiel Cassar li allura jigi sular taht il-livell tad-dar taghhom li l-access taghha hu minn Triq Sant' Agatha, (ara foll 34 u 41);

11.6. Illi fuq il-garaxx *de quo* l-intimati holqu wkoll bitha li tigi livell mad-dar taghhom, flimkien ma bokkaport biex minnu jitilghu ghad-dar taghhom, (ara foll 34 u 41);

11.7. Illi biex jigu edifikati l-garaxx u bitha *de quo*, l-intimati kellhom jiskavaw l-art involuta u jibnu qoxra bil-konkos li hi wiesgha sebgha u tletin centimetri (37 cm), mill-hajt divizorju, (ara foll 34);

11.8. Illi fil-hajt divizorju ta' bejn ir-residenzi involuti ma gew riskontrati l-ebda konsenturi, (ara foll 36);

11.9. Illi ma giex eskluz li l-madum ikompli jistrieh u li johorgu konsenturi fil-hajt divizorju, (ara foll 36);

11.10. Illi jirrizulta li nonostante dan, l-intimati ma hallewx id-distanza regolamentari ta' sitta u sebghin centimetru, (76 cm), mill-hajt divizorju tar-rikorrenti, (ara foll 35);

11.11. Illi pero` l-istess espert tekniku *de quo*, ma kienx f'posizzjoni jaccerta ruhhu jekk xi xogholijiet ta' skavar invadewx il-proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 35);

11.12. Illi l-istess espert lanqas ma seta` jaccerta ruhhu jekk l-ispazju bejn il-*bricks* u l-blat giex mimli sew bil-konkos, (ara foll 35);

11.13. Illi hsara riskontrata li saret minhabba l-iskavar tirrizulta li ma taccedix il-mitt Ewro, (€100.00), (ara foll 35);

11.14. Illi rigward il-hsara potenzjali li tista tkun riskontrata minhabba li l-ispazju bejn il-*bricks* li nbena u l-hajt divizorju komuni m'inteliex sew, l-istess perit jikkonkludi li din ma teccedix is-seba` mitt Ewro, (€700.00), u hi biss "hsara potenzjali" (ara foll 36);

11.15. Illi biex tigi ripristinata d-distanza statutorja involuta x-xoghol involut jista` johloq aktar hsara minn dik prezentement riskontrata, (ara foll 37);

11.16. Illi t-tisqif tal-kamra mibnija mill-intimati fl-ewwel sular mhux ser johloq hsarat lir-rikorrenti, (ara foll 37);

11.17. Illi l-bini tat-tarag mill-garaxx mhux ser ikun ta' l-ebda pregudizzju lir-rikorrenti, (ara foll 37);\

11.18. Illi l-opramorta fit-terrazzin mibni mill-intimati ghandu jinbena fuq il-hajt li l-istess intimati bnew, (ara foll 37);

11.19. Illi x-xogholijiet ta' rifinitura li l-istess intimati ghad ghandhom jaghmlu ma jippregudikawx il-proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 37);

11.20. Illi jekk jezisti xi periklu, dan jista` facilment jitnehha b'xogholijiet ta' finitura u t'irpar li normalment isiru f'cirkostanzi simili, (ara foll 38);

11.21. Illi in vista tas-suespost l-istess espert tekniku ikkonkluda s-segwenti:

11.21.1. Illi l-intimati skavaw il-gewwa mid-distanza statutorjament imposta, (ara foll 38);

11.21.2. Illi rigward il-hsara riskonstrata jikkonkludi li:

11.21.2.i. Il-hsara attwali tammonta ghal mhux aktar minn mitt Ewro, (€100.00), (ara foll 39);

11.21.2.ii. Il-hsara potenzjali ma teccedix is-seba` mitt Ewro, (€700.00), (ara foll 39);

11.21.3. Illi x-xogholijiet rimanenti tal-intimati mhux ser jippregudikaw il-proprjeta` tar-rikorrenti sakemm ix-xoghol ma jigix sopportat mill-hajt divizorju originali, (ara foll 39);

11.21.4. Illi dan ix-xoghol ghandu jkun sopportat mill-qoxra li bnew l-intimati ma' l-istess hajt divizorju, (ara foll 39);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi a bazi ta' relazzjoni ulterjuri tal-istess espert tekniku debitament awtorizzat jirrizulta sintetikament is-segwenti:

12.1. Illi l-intimati irripristinaw id-distanza minnhom invaza fil-propjeta` tar-rikorrenti u allura issa qed jottemporaw ruhhom mall-ligi fir-rigward, (ara foll 67);

12.2. Illi ma tresqux provi li l-intimati ma mxewx mall-premessi relattivi, (ara foll 68);

12.3. Illi allura ma jirrizultax li hemm xi xogholijiet x'isiru da parti tal-intimati fir-rigward, (ara foll 68);

12.4. Illi effettivament il-hsara attwali riskontrata ma varjatx minn dik precedentement epurata, (ara paragrafu numru hdax punt tlettax, (11.13.), aktar qabel, (ara foll 68);

Ikkunsidrat:

13. Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti m'ghandha l-ebda raguni ghaliex m'ghandiex tistrieh fuq l-imsemmija konkluzjonijiet fuq sintetikament elenkati;

Ikkunsidrat:

14. Illi ezami tas-suespost sfortunatament jindika aktar nuqqasijiet ta’ espressjoni retta ta’ l-ahjar principji ta’ *buon vicinat* milli nuqqasijiet ta’ rilevanza gudizzjarja;

15. Illi ghalhekk tali rizultanza tirrizulta preokkupanti ferm, tenut kont tal-vicinanza forzata li l-kontendenti jridu b’xi mod jissuperaw;

Ikkunsidrat:

16. Illi tenut kont tar-rizultanzi teknici fuq elenkati l-invazjoni minna riskontrata giet immedjatament ripristinata a sodisfazzjon tal-istess espert tekniku involut;

17. Illi *di piu*`, il-hsara wkoll riskontrata tirrizulta li hi wahda *de minimis* u facilment ripristinabbli;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti ma tqisx li r-rikorrenti ppruvaw it-talbiet kollha taghhom u konsegwentement:

DECIDE:

18.1. Tirrespingi l-ewwel zewg (2) talbiet tar-rikorrenti;

18.2. Tilqa` t-tielet (3) talba tar-rikorrenti billi tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-dannu minnhom ikkagunat lill-istess rikorrenti, u dan fl-ammont komplessiv ta' mitt Ewro, (€100.00);

18.3. Tikkundanna ghalhekk lill-intimati Franco Spiteri u Georgina Spiteri Ancilleri biex ihallsu lir-rikorrenti Emanuel Zahra u martu Catherine, l-ammont hekk likwidat fil-paragrafu precedenti;

18.4. Illi in vista tal-fatt li din il-procedura setghet facilment tigi evitata fid-dawl tal-principji tal-*buon vicinat*, l-ispejjez tal-kawza huma a karigu tar-rikorrenti fuq gia` imsemmija.

< Sentenza Finali >

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