QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 28 ta` Frar 2017

Kawza Nru. 6
Rik. Gur. Nru. 929/07 JZM

Carmelo Grech

kontra

Mary Attard

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-4 ta` Settembru 2007 li jaqra hekk :–

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 48, Triq San Pietru, B`Bugia liema fond jinstab detenut mill-intimata b`titolu ta` kera.

Illi dan il-fond gie f`idejn l-esponenti wara l-mewt ta` missieru Joseph Grech.

Illi l-intimata hija proprjetarja ta` garage ufficjalment immarkat bin-numru 24, Lormar, fi Triq it-Tankijiet, B`Bugia.

Illi dan l-ahhar ir-rikorrent sar jaf li l-intimata ghamlet xoghlijiet ta` demolizzjoni fil-fond fuq citat u inizzjat xoghlijiet ta` kostruzzjoni b`dan illi qeghda tizviluppa u tannetti sit adjacenti mal-fond indikat b`mod li qed tirrendi z-zewg proprjetajiet indentifikabbli.

Illi l-intimata fl-ebda hin ma staqsiet u multo magis ottjeniet l-approvazzjoni ta` sid il-fond u cioe` r-rikorrent u anqas tal-Awtoritajiet kompetenti stante illi kull premess ottjenut inghata a bazi ta` informazzjoni skorretta stante n-nuqqas ta` kunsens tas-sid.

Illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed munit b`diversi karatteristici, fosthom dik ta` bitha kbira fuq wara li giet distrutta, u per konsegwenza kwalunkwe xoghlijiet strutturali jnaqqsu l-valur intrinsiku tal-istess fond.

Illi ghalkemm interpellata sabiex tiddesisti milli tkompli bix-xoghlijiet fil-fond in kwistjoni, l-intimata baqghet inadempjenti tant li r-rikorrent kellu jitlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni.

Ghaldaqstant tghid ghalhekk l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex :-

1. Tiddikjara li l-intimata ghamlet xoghlijiet oggett ta` dan ir-rikors abbuzivament u illegalment stante li saru minghajr il-kunsens tas-sid.

2. Tiddikjara li r-rikorrent sofra, u ser ikompli jsofri danni minn dan l-agir abbuziv u illegali tal-intimata.

3. Tikkundanna lill-intimata tirripristina l-fond fl-istat pristin tieghu entro dak it-terminu stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent bl-opra ta` perit nominat.

5. Tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrent in linea ta` danni l-ammont hekk likwidat.

6. Tordna illi fin-nuqqas ir-rikorrent ikun awtorizzat jezegwixxi l-istess xoghlijiet a karigu tal-intimata taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru kontra l-intimata ngiunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fid-29 ta` Novembru 2007 li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet rikorrrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, l-intimata m`hija qed taghmel l-ebda xoghlijiet intizi biex tannetti l-fond proprjeta` tar-rikorrenti mal-proprjeta` taghha.

3. Illi l-intimata tirrileva illi x-xoghlijiet li saru fil-proprjeta` tar-rikorrenti, illum mikri lill-esponenti, kienu saru circa tletin (30) sena ilu, meta l-fond proprjeta` tar-rikorrenti kien moghti b`cens temporanju lill-intimata.

4. Illi l-istess xoghlijiet kienu saru bil-kunsens ta` sid il-fond u cioe` Joseph Grech li jigi missier ir-rikorrenti, illum mejjet.

5. Illi fil-fatt minn dakinhar `il hawn, qatt ma kien sar ilment minn sid il-fond.

6. Illi x-xoghlijiet li qeghda taghmel issa l-esponenti, huma limitati fis-sit proprjeta` taghha u bl-ebda mod ma jaffetwa l-proprjeta` tar-rikorrenti.

7. Illi l-izvilupp li qed isir mill-esponenti, huwa esklussivament fis-sit proprjeta` taghha minghajr lanqas access minn sit ghall-iehor, minkejja l-fatt li dawn jigu appogg ma` xulxin.

8. Illi ghalhekk, l-esponenti ma tistax tigi kkundannata tirripristina l-fond proprjeta` tar-rikorrenti fl-istat li kien, stante lix-xoghlijiet li saru f`dik il-proprjeta` saru bil-kunsens tas-sid ta` dak iz-zmien u f`kwalsiasi kaz, l-obbligu tal-irripristinar japplika biss, meta applikabbli, fit-terminu tal-lokazzjoni.

9. Illi lanqas ma jirrizulta illi r-rikorrenti qed ibaghtu xi danni u ghalhekk it-talba ghad-danni ghandha tigi wkoll respinta.

10. Illi f`kull kaz, jekk gew sofferti xi danni, it-talba hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, stante illi x-xoghlijiet fil-proprjeta` tar-rikorrenti saru aktar minn sentejn ilu.

11. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat illi fit-13 ta` Mejju 2009 din il-Qorti kif presjeduta ghamlet access fuq il-post. L-access kien precedut minn digriet taghha tat-2 ta` April 2009 fejn kien mahtur il-Perit Mario Cassar sabiex ikun prezenti waqt l-access bil-ghan illi jassisti lill-Qorti.

Rat illi fit-13 ta` Mejju 2009 hija hatret lill-Perit Mario Cassar bhala periti tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjonijiet tal-konvenuta. Inghata s-setgha li jaghti l-gurament, illi jigbor il-provi kollha, u li jirrelata dwar it-talbiet attrici.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Denis Camilleri.

Rat id-digriet li tat fid-19 ta` Novembru 2013 fejn mill-gdid hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex, wara li jqis ix-xiehda tal-Perit Camilleri, u wara li jara d-dokumenti esebiti, jirrelata dwar jekk hemmx xi jbiddel mir-relazzjoni tieghu.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali u interventi ohra tal-Perit Mario Cassar.

Rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 1306/2007.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

II. Provi

A. Xiehda

1. L-attur

i) L-ezami

L-attur xehed illi huwa s-sid tal-fond 48, Triq San Pietru, B`Bugia.

Stqarr illi fis-sajf tal-2007, sab illi fuq in-naha ta` wara tal-post kien hemm bitha. Fejn il-bitha, hemm garaxx li l-konvenuta qed tghid li huwa proprjeta` taghha.

Qal illi l-konvenuta spicca dahlet fil-proprjeta` tieghu certament b`sitt piedi, u waqqghet il-post tieghu minghajr permess.

Huwa xehed li kien ilu ma jidhol fil-post ; ghalkemm dahal kemm-il darba meta kien zghir.

Spjega li twaqqa` l-hajt in-naha ta` wara kollu bis-soqfa b`kollox u l-konvenuta dahlet go tieghu b`sitt piedi.

Spjega li l-post tieghu kien moghti b`cens. Ghalhekk huwa ma setax jindahal izda x`hin ra li dan l-post jitwaqqa`.

Qal illi huwa nkariga perit li qallu illi l-post kien fi stat perikoluz hafna.

Ghalhekk huwa mar jaghmel rapport lill-pulizija.

Sostna li jekk il-konvenuta ghamlet applikazzjoni mal-MEPA huwa ma rax l-applikazzjoni mwahhla mas-sit.

Qal illi huwa ma kienx jaf li ser isiru x-xogholijiet fil-post. Hadd ma kellmu dwarhom. Inserta kien ghaddej minn hemm u ra parti mill-post imwaqqa`. Fir-ritratt ta` fuq a fol 31 tidher id-dar li hallielu missieru. Fuq in-naha ta` wara tar-ritratt jidher il-bini mwaqqa`. Meta l-post kien ghadu ghand missieru, kien hemm bieb li jaghti ghal got-tarag u imbaghad ghal go bitha. Il-post kollu kien ibajdu hu. Ir-rapport tal-perit tieghu sar xi gimghatjen wara li nduna li l-post kien twaqqa`.

Qal illi fir-ritratti a fol 32 bin-nru 3 u 4, tidher il-kamra tas-sodda u l-kamra tal-banju kif kienu qabel. Mill-kamra ta` banju, wiehed kien jitla` b`sellum ghal fuq il-bejt. Il-proprjeta` tieghu kienet delinjata b`hajt xi zewg

piedi `l barra mill-hajt tal-kamra tal-banju fejn hemm il-madum tac-ceramika. Il-hajt kien skuntrat u jisporgi ghal nofs il-fetha fuq il-faccata. Waqt ix-xogholijiet huwa kien imur iwaqqafhom izda dawn ma kinux jobdu. Ma jidhrix li twaqqghu soqfa ohra.

ii) <u>Il-kontroezami</u>

Ma kellux pjanta tal-post kif kien qabel. L-ahhar li dahal fil-post kien fl-1975. Darba ghamel il-madum flimkien ma` Gravina minflok il-madum tas-siment illi kien hemm qabel. Fil-post kien hemm toilet wara l-kcina u iehor fil-bitha flimkien ma` kamra tal-banju. Din ma kellhiex madum mal-hajt ; kellha zokklatura. Qabel l-1975, huwa u missieru kienu jbajdu l-post. Sal-1975 il-post kellu aperturi ta` l-injam tal-kulur ahdar. Fuq in-naha ta` wara ma` Tank Street il-post kellu hajt izda ma kienx tas-sejjieh.

Sahaq illi meta l-konvenuta xtrat l-art, hija dahlet go tieghu meta waqqghet. Infatti bieb u tieqa li kien hemm qabel ma baqghux hemm.

2. <u>Perit Claude Mallia</u>

i) <u>L-ezami</u>

<u>Perit Claude Mallia</u> xehed illi fit-28 ta` Lulju 2007, inghata inkariku mill-attur sabiex jaghmel spezzjoni tas-sit mertu ta` din il-kawza. Kien qallu li xi girien kienu qed iwaqqghu partijiet mill-post tieghu minghajr il-permess tieghu. Huwa mar fuq il-post u ghamel rapport dwar dak li osserva.

Stqarr illi l-post huwa dar li tinsab kantuniera fi Triq San Pietru, B`Bugia. Id-dar kienet ghadha intatta pero` fi Triq it-Tankijiet nofsha kienet imhattha. Ix-xoghol kien perikoluz. Huwa ra l-post minn barra peress li ma kellux access ghal gewwa. Wara dik l-okkazjoni, ma regax mar. Ha ritratti u dawn huma annessi mar-rapport tieghu. Mir-ritratti jirrizulta li twaqqghet binja u parti ohra tnaqqru bicciet ohra. Spjega li s-soqfa gew mikulin u mqeghda b`mod perikoluz tant li l-post ma kienx ghadu abitabbli. Is-soqfa precedenti kienu soqfa tal-konkos bir-rinforz tal-hadid. Is-sit kien ta` periklu anke ghal min ikun ghaddej fit-triq. Is-saqaf li jidher fir-ritratt a fol 4 tar-

rapport tieghu ma jistax jissewwa dment li ma jinbeniex hajt fin-nofs tal-kamra. Irid jizzarma s-saqaf u jerga` jsiru soqfa godda fiz-zewg sulari.

Xehed illi meta nghata l-inkariku mill-attur u mar fuq il-post, il-post kien maghluq izda mit-triq seta` jara li parti mill-post kienet twaqqghet u kien hemm kmamar bil-hitan imwaqqghin, ipproprjati bil-puntali. Ma kienx hemm bennejja. Is-sit kien maghluq b`rixtellu temporanju. Huwa wissa lill-attur li kien hemm xi gebel fi stat perikoluz u anke *propping* perikoluz.

Qal illi huwa ma kienx involut fix-xogholijiet ta` riparazzjoni.

Ippreciza illi huwa mar darbtejn fis-sit. Fl-2007 huwa ra l-post minn barra. U dahal fil-post fl-2010. Biex hejja r-rapport tal-15 ta` Mejju 2011, huwa ma dahalx fil-fond izda l-istima bbazaha fuq ir-rapporti li kien ghamel qabel. Ma jafx x`kienet il-kundizzjoni tal-post qabel 2010. L-istima tal-hsarat kienet ibbazata fuq il-pjanti u fuq l-ahhar spezzjoni tal-2010.

ii) <u>Il-kontroezami</u>

Xehed illi huwa ma kkostatax l-element ta` bahar. U billi ma setax jara l-pedamenti, ma hadhomx in konsiderazzjoni. Id-dar tal-attur hija relattivament qadima, u ma setax ighid x`tip ta` sottoswol kien hemm.

B`referenza ghar-rapport tieghu tal-15 ta` Mejju 2011, huwa stqarr illi fl-2007 kien jidher car illi nofs id-dar kienet *sliced off*. Huwa rrapporta l-hsara li ra fl-2007 minkejja li r-rapport huwa datat 15 ta` Mejju 2011. Ix-xogholijiet illi ndika huma biex il-proprjeta` terga` titqieghed li kienet fl-2007, minghajr il-bicca li twaqqghet. Huwa kien gibed l-attenzjoni tal-klijent tieghu fl-2007 illi jekk il-*propping* ma kienx sar sew, jista` jkun li parti mill-hsara jkun kagun ta` hsarat ohra.

Qal illi qabel bdew ix-xogholijiet, huwa ma kienx spezzjona l-proprjeta` u ma setax iqabbel il-kundizzjoni tad-dar ma` kif kienet qabel saru x-xogholijiet. Is-somma ta` EUR 24,145 li ndika bhala danni ma setax jassocjaha kollha max-xogholijiet li saru fl-2007 ; izda lanqas seta` jeskludi dak il-fatt. Fl-2007 ma setax jidhol ; ghalhekk ma hax kejl.

Stqarr illi meta ghamel ir-rapport tal-15 ta` Mejju 2011, huwa ma kienx jaf li parti mis-saqaf tal-ewwel sular inbidel mill-konvenuta. Il-hsara li tidher illum fis-ceramic tiling jidher li saret wara 2007 u jista` jkun sehhet minhabba *settlement* ta` l-istruttura l-gdida. Minn kif inhi l-qasma, jidher li kien hemm *lateral movement* fil-post li qieghed mal-via tal-hajt il-gdid.

Dwar il-kamra tal-banju (item 6 imsemmi fir-rapport) sostna li bi probabilita` probabbilita` kbira, il-madum tal-kmamar tal-banju garrab hsarat minhabba dawk ic-cirkostanzi. Jista` jkun mill-pattern tax-xquq li dawn setghu sehhew minhabba movement fil-pedament. Ir-rapport tal-2011 jibni fuq dak tal-2010.

Ikkonferma li z-zewg prorpjetajiet kienu adjacenti ma` xulxin. L-attur qallu li originarjament iz-zewg fondi kienu fond wiehed.

3. <u>Ivor Robinich</u>
<u>(rappresentant tal-MEPA)</u>

Xehed illi l-applikazzjoni tal-konvenuta nru 1261/06 dahlet fit-28 ta` Frar 2006. Intalab : *"demolishing existing garage and overlying residential rooms into subdivide from adjacent residential premises to create an independent residential three storey unit."* Il-permess hareg fil-21 ta` Awissu 2006. Il-konvenuta applikat bhala s-sid tal-post. Fil-file ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni bil-miktub jew xort`ohra dwar il-fatt illi l-konvenuta applikat bhala sid.

4. <u>Il-konvenuta</u>

i) <u>In subizzjoni</u>

Xehdet illi aktar minn tletin sena ilu, l-art li xtrat kienet ghalqa u nbniet bhala garaxx. Fl-2007 marret ghand il-Perit Denis Camilleri. Qaltlu li riedet tibni garage zghir u fuqu *one bedroom apartment*. Il-perit baghatha tiehu parir legali. Qalilha wkoll biex izzomm il-kejl taghha biex ma jkollhiex problemi. Meta bena l-garage, ir-ragel taghha kien bena hajt iehor mal-hajt tal-appogg. Biex telghet il-binja li hemm illum, twaqqa` l-garage li kien hemm qabel. Lill-attur ma kenitx tafu bhala sid ; ghalhekk ma kellmitux ; u lanqas hu ma kellem lilha.

ii) <u>Il-kontroezami</u>

Xehdet illi meta xtrat l-art, id-dar adjacenti kienet vojta. Meta marret ghand il-Perit Camilleri, urietu l-pjanta ta` l-art skont il-kuntratt ta` l-akkwist taghha.

B`riferenza ghar-ritratti a fol 31, qalet illi l-ewwel ritratt juri d-dar mibnija u t-tieni wiehed huwa l-fond imwaqqa` fejn kellha l-garaxx. Ir-ritratt photo 3A a fol 32 juri l-kamra tal-banju li parti minnha kienet tigi ma` l-art taghha. Fil-photo 4A a fol 32, tidher il-kamra ppuntaljata. L-area ppuntaljata kienet bitha fil-proprjeta` tal-atur, u bnietha spejjez taghha bil-permess tas-sid. Is-saqaf fil-photo 4A a fol 32 indikat bl-ittra A ma nbidilx.

Qalet illi huma hadu l-fond 48 Triq San Pietru, B`Bugia, fl-1975 minghand missier l-attur, certu Joe Grech. Il-post ma kienx fi stat abitabbli. Hadu l-post b`cens ghal 25 sena. Il-post kellu hafna kunsenturi, madum miksur u mxaqqaq ; il-bieb ta` barra kien miksur. Qabel hadet il-post, fih kienet titpogga dghajsa zghira, u kien hemm wc wiehed fil-bitha. Staqsiet lil Joe Grech setghetx tirranga l-post u Grech accetta. Grech kien imur jara x-xoghol. Inbidlu l-katusi tad-drenagg, kif ukoll id-dawl u l-ilma. Inbidel ukoll il-madum tal-art ta` isfel . Francis Gravina kien gie nkarigat biex jibdel il-madum. Bidlet l-aperturi u saret kamra tal-banju isfel.

Qalet illi l-art li xtrat kienet fis-sit 24, Tank Street B`Bugia. Ix-xoghol kollu sar spejjez taghha u tar-ragel taghha. Fl-art inbena garage, zewgt ikmamar tas-sodda, u kamra tal-banju. Billi l-fondi kienu adjacenti, ghaqqaduhom. Kienu avzaw lil Joe Grech li kienu se jniffdu z-zewg proprjetajiet. Dan kien fl-1978. It-tniffid sar mill-hajt tal-bitha tal-fond 48 li kien tas-sejjiegh. Fil-fatt huma waqqghu dan il-hajt u bnew iehor sod minflok, imbaghad telghin bih ghal zewg sulari. Wara saret fetha fil-hajt il-gdid biex ikun hemm access bejn iz-zewg fondi. Sa dak iz-zmien ma sarx sarx xoghol strutturali fil-fond 48 hlief ghal tarag ghal bejt kif ukoll bini ta` washroom.

Kompliet tghid illi parti mis-saqaf tal-fond 48 kellu jinbidel ghax waqa` b`kollox tant kemm kien hemm hsarat fil-post. Il-fondi 48 u 24 dejjem kellhom entraturi separati. Tul iz-zmien kienet issir manutensjoni. Kienu anke biddlu l-madum ta` isfel xi tlett darbiet ghax kien jixxaqqaq minhabba

movement fid-dar. Joe Grech kien wissiha biex ma torqodx aktar f`dik il-parti tal-post ghax kien hemm il-periklu.

Stqarret illi aktar ricenti fiz-zmien hadet decizjoni li terga` tifred iz-zewg fondi. Kellmet lill-Perit Denis Camilleri. Kellmet ukoll lill-Av. Mario de Marco. Il-parir li kellha kien illi meta tigi biex taghmel ix-xoghol ma tidholx fl-arja tal-fond 48. Applikat ghall-permessi li hargu fl-2006. Ix-xoghol kien jinvolvi illi jinhatt il-hajt li kien inbena flok il-hajt tas-sejjieh. Minflok inbnew zewg hitan biswit xulxin wiehed ghall-48 u l-iehor ghall-24. Meta nbnew il-hitan, il-48 tatu ftit spazju aktar minn taghha u fil-48 ghamlet travu biex issahhah il-post taghha. Taht l-appogg ghamlet travu ta` xi tlett piedi bicca shiha. Imbaghad iz-zewg fondi gew mifruda.

Fissret illi l-postijiet ta` St Peter Street u ta` Tank Street kwazi twaqqghu kollha u regghu telghu mill-gdid ghar-raguni li tahtha kien hem mil-hamrija u l-ilma.

Qalet illi meta fl-1975, waqa` bicca saqaf, kien waqa` wkoll it-tarag mieghu. Ghalhekk kellha taghmel it-tarag. L-attur dahal fil-post taghha fl-1975.

5. <u>Sylvia Bugeja</u>

i) <u>L-ezami</u>

Tixhed illi hija tigi t-tifla tal-konvenuta. Qabel izzewget hija kienet toqghod ma` ommha fil-post 48, Triq San Pietru, B`Bugia. Meta kellha 11-il sena, ommha kienet xtrat l-art ta` magenb il-post li fih kienu joqghodu, u missierha kien bena fuq din l-art garage,u nifdu permezz ta` bieb mad-dar li kienu joqghodu fiha. Iz-zewg postijiet baqghu b`entraturi separati. Ix-xogholijiet li saru kienu importanti ghax qabel il-post kien biss bhala *boathouse* u ma kienx post abitabbli. Il-post kien fi stat hazin ghaliex kien jidhol hafna ilma mix-xorok. Gieli kienu joqghodu fis-sodda bl-umbrellel apparti li kienu jibzghu li ser jaqa` fuqhom is-saqaf.

Spjegat li sar pedament jew ahjar sodda tal-konkos. Il-post il-gdid li nbena ma qabbadx mal-fond l-iehor sabiex l-istruttura ma tigbidx ; fil-fatt

inbniet qoxra ohra. Il-fond lanqas kellu kamra tal-banju izda biss wc fil-bitha. Ghall-bejt ma kienx hemm access. Meta missierha niffed, saret kamra tal-banju u tarag li jaghti ghall-bejt.

Qalet illi fi zmien aktar ricenti ommha rega` firdet il-postijiet billi ghalqet il-hajt ta` bejn iz-zewg fondi. Kemm damet tghix hemm, qatt ma rat lill-attur.

ii) <u>Il-kontroezami</u>

Xehdet illi meta nfirdu l-postijiet ma kenitx ghadha toqghod hemm. Meta saru x-xogholijiet fl-2007, ommha baqghet tghix hemmhekk.

6. <u>Lawrence Cilia</u>

i) <u>L-ezami</u>

<u>Lawrence Cilia</u> xehed illi huwa jigi r-ragel tal-konvenuta li minnha ssepara fl-1993.

Xehed illi l-fond 48 kienu haduh b`cens temporanju minghand Joseph Grech. Dak iz-zmien, il-post ma kienx fi stat abitabbli u kien mimli konsenturi u madum imcaqlaq. Il-madum kellu jinbidel ; Carmelo Grech u Francis Gravina kienu ccangawlu isfel kollu, Il-konsenturi kienu miftuha hafna ghax dak il-lok kien jinsab fit-tarf tal-wied.

B`riferenza ghal Dok LC1 huwa xehed illi l-hajt ta` bejn il-post 48 u l-art li wara bnew huwa mmarkat bl-ittra AB u kien hajt ta` bitha. Il-kuntratt tac-cens sar ma` Joe Grech (missier l-attur) li tahom permess biex jaghmlu x-xogholijiet. Huwa kien ghamel godda : id-dawl u l-ilma, il-katusi tad-drenagg, u l-madum ta` isfel kollu. Ghamel xi alterazzjoni fuq il-faccata, ghalaq bicca mill-bitha, ghamel kamra tal-banju, u kahhal u zeba` kullimkien.

Qal illi Joe Grech kellu villeggjatura B`Bugia u kien imur il-post waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet ; mar anke wara li tlestew. Huwa kien dejjem jghidlu li dak li qed jaghmel kien ghal gid.

Qal illi in segwitu huma xtraw feles art minghand Pawlu Pazzi adjacenti mal-hajt AB u huwa kien qal lil Joe Grech li behsiebu jkabbar il-post billi jibni l-parti li xtara, u jannettiha mal-post ezistenti. Joe Grech kien offra li jbiegh il-post izda qatt ma hareg bi prezz.

Stqarr illi s-soqfa tal-kmamar ta` fuq kienu bic-chicken wire tant li meta kien qieghed iqatta` t-tarag waqa` s-saqaf ta` fuq. Huwa kien gab lill-Perit Difesa u ghamillu pjanta biex jestendi l-fond fuq l-art li kienu xtraw. Qabel saru x-xogholijiet, ma kienx hemm access permanenti ghall-bejt.

Huwa sostna li matul iz-zmien, huwa kien jaghmel manutenzjoni regolari. Maz-zmien biddel il-madum, nizel tlett filati u ta sodda tal-konkos bix-xibka. Kien ha l-post fl-1975. Huwa bidel l-aperturi kollha.

Qal illi wara li nfired mill-mara ma jafx x` gara aktar.

ii) <u>Il-kontroezami</u>

Qal illi huwa ghamel zmien l-Awstralja. Gie lura Malta ghas-snin 1973-1974.

Stqarr illi l-hajt ta` wara l-post li kien jaghti ghal fuq l-art ta` Tank Street, kien gholi madwar tmienja jew disa`, u kien mibni b`gebel tas-sejjieh.

Huwa spjega li meta semma li waqa` s-saqaf, huwa ried ifisser li zzaqqaq u waqghu bicciet minnu ghaliex kien bix-xibka tac-chicken wire. Is-soqfa ta` fuq kienu b`dak it-tip ta` xibka.

B`referenza ghal Dok LC1, huwa sostna li waqghu s-soqfa indikati bl-ittra Y. Huwa waqqa` l-hajt tal-bitha u ha bicca mill-proprjeta` li xtara biex jaghmel il-hajt ta` xi disa` jew tmien piedi fuq Tank Street. Huwa spjega li l-bitha trijangolari kif immarkata fid-Dok LC 2 tnehhiet biex jikber il-post.

Waqqa` l-hajt tas-sejjiegh u bejna hajt gdid. Il-hajt li waqqa` kien qieghed fuq in-naha tal-lemin kif thares minn Tank Street mmarkat AB fid-Dok LC1.

7. **<u>Alessia Schembri</u>**
(bint ohra tal-konvenuta)

Id-deposizzjoni taghha hija simili ghal ta` ohtha Sylvia Bugeja.

8. **<u>Consiglio Sciberras</u>**

i) **<u>L-ezami</u>**

Xehed illi huwa bennej licenzjat u kien ilu fix-xoghol tal-bini ghal aktar minn 35 sena.

Qal illi l-konvenuta qabbditu jaghmel xoghol ta` twaqqiegh u bini fi proprjeta` li kienet tinsab Tank Street, B`Bugia.

Twaqqa` garaxx u nhatt l-hajt divizorju li kien jifred dar minn garaxx li kien imermer, xpakkat u zvarat u fi stat li jikkrolla. Minfloku nbena hajt iehor gdid bil-pedamenti fis-sod. Biex iserrhu l-binja l-gdida mal-hajt divizorju, kellu jinhatt ghaliex kien fi stat perikoluz. Kellu jsir thaffir biex jinsab il-blat imma nstab hamrija u ilma ; ghalhekk saret *platform* kbira tal-konkos ta` madwar zewg piedi.

Stqarr illi l-hajt divizorju nbena ezatt fejn kien l-iehor qabel. Mary Attard insistiet biex jinbena fejn kien qabel u sabiex jimxu ezatt mal-pjanta.

Spjega li fil-hajt li nhatt kien hemm bieb bhala access mid-dar ghall-garaxx izda meta nbena l-hajt il-gdid, dan gie maghluq biex ma thalliex access bejn id-dar u l-binja l-gdida li telghet flok il-garaxx. Peress li s-soqfa tad-dar kienu ghajjenin meta gew biex ihottu l-hajt divizorju l-antik, kienu rifdu l-isqfa u fir-rigward tas-saqaf tal-kamra ta` fuq sar travu biex jissahhah. Fil-fatt, dan it-travu ghadu hemm sal-lum.

Is-soqfa nhaddmu fuq struzzjonijeit tal-perit, saru puntali u gew mirfuda. Parti mis-soqfa tad-dar gew imsewwija ghaliex kienu ghajjenin. Anke x-xibka tas-soqfa kienet imsadda u kellha diga` l-hsara. Biex ma tkomplix tikber il-hsara, ix-xibka giet mizbugha bis-SIKA kulur ahmar u imbaghad inghatat il-konkos filwaqt li nbena l-hajt. Spjega li l-l-istruttura tad-dar giet imsahha.

Cahad li saret hsara waqt ix-xogholijiet. Ix-xoghol sar kollu kif titlob is-sengha u l-arti, u fuq l-istruzzjonijiet tal-perit li kien jissorvelja x-xoghol kontinwament.

ii) **<u>Il-kontroezami</u>**

Ix-xoghol sar skont permess tal-MEPA.

Tkellem mal-attur f`okkazjoni wahda meta kien akkumpanjat minn martu.

Huwa kien gibed l-attenzjoni tal-perit li kien hemm xibka mfaqqa` u l-perit kien introduca xi travi.

Meta trangja l-hajt dobblu tal-appogg, mar il-perit u mmarka l-linja tan-nofs u fuqu nbena l-hajt il-gdid. Huwa spjega li ma jafx jekk ittellax tad-dobblu jew tas-singlu izda prattikament kien fl-istess post tal-hajt li kien hemm qabel. Il-hajt gdid kien wiehed shih minghajr aperturi go fih. Il-hajt tal-appogg twaqqa` kollu u nizlu l` isfel got-tafal. Sakemm twaqqa` l-hajt, riffdu bil-puntali..

8. **<u>Perit Denis Camilleri</u>**

Xehed illi kien inkarikat mill-konvenuta biex jaghmel *construction report* tad-dar taghha u sabiex jikkummenta dwar il-konsenturi u hsarat ohra li kien hemm fil-fond.

Spjega li dak il-bini ma kellux pedamenti peress li kien mibni fuq il-hamrija.

Fl-2006, huwa pprezenta applikazzjoni ta` zvilupp mal-MEPA dwar l-art tal-konvenuta.

Spjega li l-applikazzjoni ma kenitx tittratta l-fond li l-konvenuta kellha b`cens minghand l-attur. Fil-fatt kien hemm garaxx li kien konness mal-fond tal-attur u kien hemm access bejn it-tnejn.

L-applikazzjoni ma kinitx tinkludi t-tiswija tal-hsarat fil-fond tal-attur.

Il-pjanta approvata turi z-zewg postijiet ; bil-parti indikata bl-ahmar turi fejn kellu jsir l-izvilupp u li hija esklussivament proprjeta` tal-konvenuta.

Spjega li taht il-feles trijangulari, proprjeta` tal-konvenuta, sar *raft foundation* ; imbaghad inbena l-appogg li kien ser jiddividi z-zewg fondi..

Huwa ra l-pjanti tal-Perit Genovese. Dan ma ghamel l-ebda distinzjoni bejn iz-zewg fondi. Il-qasma gabha minn dawk il-pjanti.

Qal illi l-post originali ghandu tmenin sena izda lejn nofs dan iz-zmien, kienu saru xi alterazzjonijiet fih, fosthom zdied it-tarag minn gewwa, sar tarag ghall-bejt u xi miljoramenti ohra.

Wara li spicca x-xoghol fuq il-feles art proprjeta` tal-konvenuta, ma osservax hsara ulterjuri fil-fond l-iehor.

Dwar ir-rapport tal-Perit Claude Mallia tal-15 ta` Mejju 2011 huwa spjega li l-istruttura kienet difettuza minhabba pedamenti hziena. Il-manutenzjoni tas-saqaf saret billi tnehhew il-galletti u gew riparati bil-materjal tas-SIKA.

B. <u>L-access tal-qorti</u>

Il-qorti marret fuq il-post fit-13 ta` Mejju 2009.

Inghad hekk fil-verbal tal-access :-

"Jidher li kien hawn post antik li jinsab f`kantuniera li kellu pjanta rettangolari u xi snin ilu l-konvenuta ddecidiet li tifred il-parti ta` l-art illi allegatament hija taghha mill-bqija tal-fond li huwa ta` l-attur.

Gie kkonstatat li tela` fil-fatt hajt li mhux kartabun, huwa spjud, f`gholi ta` zewg sulari, li jibqa` tiela` sa l-opramorta tal-bejt u li biha fired porzjon ta` art rettangolari mill-bqija tal-fond precedenti, li skond il-konvenuta kienet ghadha art qabel ma hi ghamlet ix-xogholijiet tletin sena ilu."

C. <u>L-ewwel relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fil-kors tal-kawza, kien mahtur il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni.

1. <u>Konsiderazzjonijiet peritali</u>

Il-perit tekniku jghid hekk :-
Illi l-fatti migbura mill-provi pprezentati jirrizultaw :-

a) Illi b`kuntratt ta` Joseph Grech, missier l-attur, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datat l-20 ta` Frar 1975 (Dok MA2), ikkonceda lil Lawrence Cilia, b`emfitewsi ta` hamsa u ghoxrin sena id-dar f`Birzebbuga bin-numri 41 u 42 fi Triq San Pietru.

b) Illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar datat l-20 ta` Novembru 1980 (Dok MA1) Maria Cilia inghatat b`titolu ta` emfitewsi perpetwa bicca art fabbrikabbli ta` arja superficjali ta`

cirka ta` 44.83 metri kwadri, b`faccata ta` 6.4 metri li taghti fuq Tanks Street gewwa B`Bugia.

c) *Illi l-konvenuta Mary Attard xehdet waqt is-seduta tat-23 ta` Novembru 2011 (seduta numru 18) fejn qalet illi waqt ix-xogholijiet fil-fond is-sid Joe Grech kien imur u jara wkoll ix-xoghol li kienu qeghdin jaghmlu. Hija kkonfermat illi meta hadu l-koncessjoni emfitewta ta` 25 sena, il-fond ma kienx fi stat abitabbli. Huma (l-attrici u r-ragel taghha) staqsew lis-sid jistghux jirrangaw il-post u dan accetta. Dan kien iz-zmien ghal madwar l-1975 fejn kienu ghamlu xi xogholijiet ta` bdil ta` katusi, tas-sistema ta` l-elettriku u bdil tal-madum ta` isfel. Fl-istess seduta x-xhud ikkonferma illi wara fl-1980, xtraw feles art adjacenti u fuq din l-art bnew garaxx u fuqu bnew zewg kmamar tas-sodda u ohra tal-banju <u>u dawn ghaqqduhom mal-fond tal-attur</u>. Ghal dawn ix-xogholijiet ma jidhirx illi kien hemm kunsens minn Joe Grech, missier l-attur.*

d) *Illi ricentement fis-sena 2007 iddecidiet illi tifred il-fond bin-numru 24 mill-fond bin-numru 48. Jigifieri ghall-habta tal-1980 jew ftit wara l-konvenuta kienet waqqghet il-hajt tas-sejjiegh tal-bitha tal-fond attrici fil-pjan terran li jigi fuq in-naha tal-lemin li jaghti fuq Tank Street, immarkat bl-ittrai AB f`Dok LC1, biex tellghet il-garaxx u kcina zghira meta xtrat l-art adjacenti skond il-kuntratt tal-1980 (Dok MA1). Dakinhar il-konvenuta ma kinitx infurmat lil missier l-attur.*

e) *Illi fis-seduta tat-12 ta` Settembru 2011 (seduta numru 14) Lawrence Cilia li kien ir-ragel tal-konvenuta, illum separat, kien xehed illi Joseph Grech, missier Carmelo Grech, sid il-post kien tah permess biex jaghmel xi alterazzjonijiet. Waqt ix-xogholijiet ix-xhud jiftakar illi Joseph Grech mar darba fuq il-post izda ma dahalx.*

f) *Fis-seduta ta` l-1 ta` Dicembru 2011 (seduta numru 19), l-attur Carmelo Grech xehed illi l-ahhar darba li dahal fil-fond kien fl-1975.*

2. <u>Konkluzjonijiet peritali</u>

Il-perit tekniku jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet :-

1) Illi ghal habta tal-1980 wara illi l-attrici xtrat il-feles ta` art adjacenti ghal fond tal-attur waqqghet il-hajt tal-gardina u

bniet garaxx fil-livell tal-pjan terran u zewg kmamar tas-sodda fl-ewwel sular. Biex ghamlet hekk kienet bniet il-bitha fl-ewwel sular u annettiet iz-zewg kmamar li bniet fuq il-garaxx mal-proprjeta` tal-attur, biex issa dan gie post wiehed. Jigifieri l-post tal-attur gie jaghmel parti wahda mal-binja li tellghet il-konvenuta fuq l-art taghha adjacenti. B`dan il-konvenuta ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond attrici.

2) Fl-2007, l-attrici hargilha permess ta` zvilupp ref PA 1261/06, biex tifred il-post tal-attur mill-feles/art adgjacenti proprjeta` taghha u tifforma ***habitable unit*** *separat (Dok MCX1).*

3) Illi l-attur ma giex infurmat b`ittra registrata mill-konvenuta (procedura fl-applikazzjoni ta` zvilupp tal-MEPA) biex tinfurmah illi kienet ser taghmel zvilupp fuq parti mill-proprjeta` tieghu.

4) Illi l-feles ta` l-art tal-konvenuta illi skond il-pjanta mehmuza mal-kuntratt (Dok MA1) ta` meta xtrat il-konvenuta, ghandha faccata ta` 21 pied (6.4 meters), fuq Tank Street, u fond ta` 40 pied (12.2 metri). Gie kkonstatat illi l-bicca binja tal-konvenuta zviluppata fl-2007 u koperta bil-permess ta` zvilupp PA 1261/06 tirrispekkja dawn id-dimensjonijiet.

5) Dwar l-allegati danni fil-fond attrici rizultanti mix-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta fl-2007 jirrizulta illi fil-fatt meta l-konvenuta bniet id-dar il-gdida taghha, ghamlet hsarat fil-proprjeta` tal-attur. Skond itr-rapport tal-Perit Claude Mallia Dok CM 10/12 dawn il-hsarat skond il-perit Mallia jammontaw ghal EUR 24,154 u skond ir-rapport tal-Perit Denis Camilleri (Dok DC1) dawn il-hsarat jammontaw ghal EUR 20,056 meta l-esponent inkluda 15% contingency u l-VAT. Hija l-opinjoni ta` l-esponent illi l-valur ta` dawn ix-xogholijiet biex jigi ripristinat il-fond tal-attur, meta ha in konsiderazzjoni l-istess valutazzjonijiet tal-periti rispettivi u l-konsiderazzjonijiet li huwa ghamel waqt iz-zewg accessi, gahndhom jammontaw ghal madwar EUR 17,000 (jinkludu l-VAT) u dan meta wiehed iqis illi dawn it-tip ta` xogholijiet jinghataw bhala lump sum contract. Uhud mill-hsarat huma indikati f`Dok MCX2.

6) Is-sekwenza tal-fatti fuq il-lok in kwistjoni, qed tigi murija fid-Dok MP1, MP2 u MP3.

3. L-eskussjoni

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Qal illi ma kienx irrefera ghax-xiehda ta` Sylvia Bugeja, Consiglio Sciberras u Alessia Schembri mmeta ghamel il-gabra tax-xiehda fir-relazzjoni billi fil-fehma tieghu dak mistqarr ma kienx daqstant rilevanti.

Qal illi huwa qaghad mat-talbiet.

Sostna li ghall-fini tat-talbiet, dak li ntqal minn Consiglio Sciberras ma kienx importanti.

Huwa spjega li ha in konsiderazzjoni dak li qal il-Perit Denis Camilleri fir-rigward tal-pedamenti u n-natura tas-swol.

Spjega li tenut kont ta` dak li ra, kien hemm hsara li grat b`rizultat ta` nuqqas ta` manutenzjoni jew minhabba hsarat ohra meta sar il-bini mill-konvenuta jew minhabba movement fil-pedamenti tas-sottoswol.

Huwa sostna li fl-istima tieghu ta` EUR 17,000 huwa qies il-hsara biss li setghet tigi evitata fil-perijodu b`manutenzjoni regolari .

Fisser illi huwa ma jaqbilx mal-Perit Camilleri fejn sostna li l-hsarat huma kollha rizultat tas-sottoswol.

Huwa qal illi l-hsarat li sab ma kinux rizultat dirett tal-pedament u s-sottoswol.

Bhala fatt, il-Perit Camilleri ma ghamilx testijiet tas-sottoswol.

Spjega li t-tip ta` problemi strutturali li elenka ma nkludihomx ma` l-istima tieghu biex tissewwa dik il-hsara li fil-fehma tieghu kienet

attribwibbli ghal nuqqas ta` manutenzjoni regolari, li kellha ssir mill-konvenuta.

Qal illi kien hemm parti mill-hsarat li kienet konsegwenza diretta tax-xogholijiet tal-bini adjacenti li ghamlet il-konvenuta.

Huwa ma nkludiex dawk il-hsarat li setghu kienu attribwibbli ghas-sottoswol.

Huwa sostna li kull tip ta` hsara li sab ma kenitx il-konsegwenza ta` caqliq ta` sottoswol.

Stqarr li l-kamra li ghandha ssir demolizzjoni tas-saqaf hija kamra li kellha *crack* fin-nofs tas-saqaf, u tidher fir-ritratt a fol 216. Il-*crack* giet ikkagunata mhux minn *differential settlement* minhabba nuqqas ta` manutenzjoni tal-bejt.

Spjega li hemm ukoll hsarat li gew ikkagunati minhabba x-xogholijiet li saru mill-konvenuta.

Meta ghamel l-istima tal-hsarat, huwa ha kont tal-istimi li ghamlu l-periti ex parte.

Qal illi huwa kkalkola bhala *lump sum* l-ispejjez relatati max-xogholijiet rimedjali.

Il-perit tekniku ma kienx tal-fehma illi l-post ta` l-attur issahhah jew kiseb beneficcju frott tax-xogholijiet li saru fil-proprjeta` adgjacenti.

Il-fehma tieghu kienet il-maqlub :

Saru hafna hsarat waqt it-tkissir ta` meta twaqqa` l-hajt u nbena l-hajt il-gdid.

Huwa esprima ruhu fis-sens illi mill-verifiki li ghamel, ma rrizultax illi bl-izvilupp il-gdid, il-konvenuta dahlet fil-propjeta` tal-attur.

D. It-tieni relazzjoni tal-perit tekniku

Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni ohra bi stima dwar *works attributable to damage caused by demolition of part of property No 48 St Peter`s Str, B`Bugia and the construction fo the adjacent property* fl-ammont ta` **€17,075**. Il-konteggi u dettalji ohra huma spjegati fir-relazzjoni.

1. L-eskussjoni

Waqt din l-eskussjoni ulterjuri, il-perit tekniku iccara li fir-rigward tal-ispiza ghall-bdil tas-saqaf, il-hsara kienet ikkagunata minhabba l-bini adgjacenti.

Qal illi l-konvenuta trid taghmel tajjeb ghal din il-hsara.

Stqarr illi kieku ma saritx il-hsara bit-twaqqigh, ma kienx ikun hemm bzonn li jinbidel is-saqaf. Id-demolizzjoni tas-saqaf ghandha ssir minhabba hsarat strutturali li sehhew kagun tat-twaqqigh tal-bini adgjacenti. Bil-hsara tat-tfaqqiegh tax-xibka, is-saqaf kien jibqa` hemm u kien jissewwa bi spiza zghira. Tiswija ta` din il-hsara tkun tiswa minn €700 sa €1,000.

Qal illi abbazi tal-provi tirrizulta l-kundizzjoni tal-proprjeta` qabel ma bdew ix-xogholijiet.

Qal illi bi probabilita` kbira, il-hsarat li kkostata hu kienu rizultat tax-xoghol drastiku li ghamlet il-konvenuta fl-ahhar zminijiet.

Mill-provi kien jidher li specjalment fil-kaz tas-soqfa l-hsara kienet ir-rizultat dirett tat-twaqqigh tal-bini.

Huwa nsista li minkejja li rega` nbena hajt b`sulletta tal-konkos, il-hsarat li gew ikkagunati mhumiex ser jissewwew bil-bini tal-hajt.

Sahaq illi t-twaqqigh ma sarx b`mod professjonali kif jirrizulta mir-ritratti a fol 33 u a fol 32.

2. **<u>Xiehda ulterjuri mill-Perit Denis Camilleri</u>**

Il-Qorti akkordat it-talba tal-konvenuta biex jerga` jixhed il-Perit Denis Camilleri.

Fix-xiehda tieghu, Perit Camilleri stqarr illi meta ghamel l-ispezzjoni fl-2008, l-attur ma kienx prezenti. Ma jiftakarx jekk meta saret l-applikazzjoni mal-MEPA, kienx notifikat l-attur qua sid.

Ikkonferma li l-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet inbena fuq il-linja li kienet tiddividi z-zewg fondi. Dak il-hajt kien gie sostitwit. Mistoqsi x` kienet il-htiega li jitwaqqa` dak il-hajt, sostna li mir-rapporti kien jidher li l-pedamenti tad-dar 48 ma kinux tajbin. Ma kienx hemm ghalfejn isir skavar ghax id-dar kienet imxaqqa` kollha u anke d-djar vicin dawn l-inhawi.

Qal illi fl-2005 kien ukoll ghamel spezzjoni pero` ma kellux rapport. Il-konvenuta kienet talbitu jispezzjona xquq li kien hemm fil-kantuniera.

Fisser illi l-*spalling* huwa rizultat ta` infiltrazzjoni ta` ilma.

Qal illi manutenzjoni kienet issir b`mod regolari izda xorta wahda dahal l-ilma minhabba l-moviment tas-sottoswol. Twaqqa` l-hajt tal-appogg biex il-binja il-gdida tkun fuq *raft foundation* u b`hekk ikun hemm zewg appoggi sodi. Is-soqfa ghadhom l-istess u ma nbidlux ghalkemm sarulhom tiswijiet.

Kompla jixhed illi kien hejja rapport ghall-konvenuta datat 14 ta` Mejju 2008.

L-ewwel li ltaqa` mal-konvenuta kien Settembru 2005 meta talbitu jara konsenturi li kien hemm fil-post. Wara li rahom, huwa kien tal-fehma illi setghet tkompli tabita fil-post. Il-konsenturi ma tantx kienu wesghin u t-tfaqqigh tas-soqfa kien tali li kien jippermetti tiswija.

Kompla jghid illi l-konvenuta rega` kellmitu meta saret l-applikazzjoni mal-MEPA fl-2006.

Ix-xoghol kien jikkonsisti mill-bini ta` zewg sulari u washroom fuq. Biex saru dawn, kellu jitwaqqa` l-garaxx li kellha l-konvenuta. Kien ghamel spezzjoni tal-binja u kien jidher li kien hemm xi moviment fil-pedamenti billi l-post kien qieghed go wied fejn ma hemmx blat.

Wara li saru x-xogholijiet, il-post kien sabu ferm ahjar u ma sabx konsenturi godda.

Ippreciza li kien hemm cracks fil-madum meta ghamel l-ispezzjoni fl-2005, minhabba l-moviment fil-pedamenti.

Fil-**kontroezami** cahad illi meta kien demolit il-hajt ta` bejn iz-zewg postijiet saret hsara fis-soqfa. Kull hsara fis-soqfa kienet issewwiet. Saru l-puntali ghaliex il-hajt li twaqqa` kien *a load bearing wall* u kien il-hajt li fuqu fid-direzzjoni tax-xibka kien qed jerfa` dak is-saqaf. Ix-xibka nkixfet ghax il-post kien qadim u mibni fuq il-hama. Cahad li l-hsarat saru ghax twaqqa` l-hajt.

Spjega li llum hemm appogg wiehed li huwa hajt tad-disgha.

Spjega li ma sarux *piles* ; ir-*raft foundation* hadem tajjeb ghax ma hargux konsenturi.

Ghalkemm ma ghamilx studji tal-pedamenti huwa kien jaf bl-istat tal-bini sa mill-2005. Infatti dik is-sena d-dar kienet imxaqqa kollha inkluz in-naha tal-hitan tal-kantunieri. Ikkonferma li fl-2005 ma kienx ghamel rapport..

Stqarr illi ma baghatx lill-attur kopja tal-condition report li kien hejja.

E. <u>It-tielet relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Wara li qieset ix-xiehda tal-Perit Camilleri u d-dokumenti li pprezenta, il-Qorti rega` nkarikat lill-perit tekniku li jesprimi l-fehmiet tieghu lill-Qorti.

Il-perit tekniku rrelata hekk :-

L-esponent huwa tal-fehma illi l-ebda hsara ma tista` tigi tkun attribwibbli ghal l-istat tal-binja ta` tletin sena ilu meta l-konvenuta hadet il-fond b`kirja.

Il-perit tekniku jesprimi ruhu hekk :-

Meta l-esponent ikkunsidra l-ahhar depozizzjoni tal-perit Dennis Camilleri jerga` jikkonferma l-konkluzzjonijiet tieghu fir-relazzjoni originali tieghu, izda jirrevedi il-percentwali ta` l-istess danni kagun ta` nuqqas ta` manutenzjoni u ghat-twaqqiegh tal-fond adjacenti.

Jistabilixxi l-istima tal-hsara fl-ammont ta` €17,075.

1. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku rega` wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Bi twegiba ghad-domandi tal-attur, spjega illi ma hemmx mod xjentifiku kif huwa wasal ghall-percentwali tal-hsara.

Huwa wizen ix-xiehda tal-Perit Camilleri ghalkemm certa provi importanti ma pprezentahomx waqt il-gbir tal-provi.

Huwa sostna li l-ammont ma kellux jinqasam min-nofs.

Spjega li huwa kkostata l-hsarat u ghalhekk saret il-kwantifikazzjoni tad-danni minhabba l-hsarat li garrab il-fond meta twaqqa` l-fond adgjacenti tal-konvenuta. Bil-hsarat li kien fih originarjament, fil-fond ma kienx hemm bzonn li jsiru t-tiswijiet. Mhux il-kaz li l-ispejjez ikunu relatati direttament mat-tip ta` hsarat. Certa hsarat jimmanifestaw ruhhom f`difetti li b`manutenzjoni regolari jistghu jissewwew.

Dwar il-*piles* stqarr illi dawn bdew jigu utilizzati ricentement.

Stqarr illi l-percentwali ta` 50% giet ikkunsidrata wara li ha in konsiderazzjoni li kienu saru xogholijiet ta` twaqqiegh, inkluz il-hajt tal-appogg u l-mod li gie ppuntaljat is-saqaf tal-proprjeta` tal-attur.

Huwa spjega li l-percentwali setghet tkun ftit inqas jew aktar izda huwa wasal ghal din il-konkluzzjoni mill-esperjenza tieghu wara li kkunsidra l-provi kollha.

Kompla jghid illi ha ritratti tal-hsarat li garrbu s-soqfa.

Meta twaqqa` l-appogg biex tinbena l-binja l-gdida, saret hsara lis-saqaf tal-binja adjacenti.

Meta l-Perit Camilleri rrefera ghal *severe cracking and intense spalling* li kien diga` jezisti, dan huwa konferma li ma kienx isir manutenzjoni maz-zmien.

Huwa sostna li s-soqfa kellhom jinbidlu izda mhux ghaliex kienu garrbu hsarat minhabba l-pedamenti dghajfa.

Spjega li fejn hemm imnizzel *adjacent ext* huwa kien qed jirreferi ghall-binja fl-2008.

Kompla jghid li l-qsim li sab fil-fond mhuwiex kagun ta` pedamenti li striehu izda f`kazijiet minnhom imputabbli ghall-waqa` ta` materjal fuq il-madum.

Spjega li Perit Camilleri rrileva li kien hemm hsara fil-madum izda ma kkwantifikax il-hsara jew qabbilha ma` hsara ta` perijodu li gie wara.

Huwa kkonferma li parti mill-hsarat kienu dovuti ghal binja l-gdida.

Huwa biddel il-percentwali tieghu wara li rat x-xiehda tal-Perit Camilleri.

Sostna li dak li wassal ghall-hsarat waqt ix-xogholijiet tal-2008 kien l-istess xoghol ta` bini tal-fond adgjacenti, it-twaqqiegh tal-istess proprjeta` adgjacenti, it-twaqqiegh tal-hajt tal-appogg, u l-ippuntaljar tas-soqfa tal-binja tal-attur.

Huwa ma jaccettax li l-bini tal-2008 ma kellux appogg mal-bini in kwistjoni.

Ma rrizultax *per se* li s-soqfa, il-madum tal-art, il-madum tal-kmamar tal-banju, u t-tibjid kellu biss nofs il-hsara ezistenti llum qabel l-2008 izda dan ikkontribwixxa ghall-istess hsarat.

Certa hsara kienet kagun ta` nuqqas ta` manutenzjoni regolari li kellha taghmel il-konvenuta.

Huwa jeskludi li l-hsara kollha kienet tezisti qabel l-2008 minhabba nuqqas ta` pedamenti sodi.

Ma kienx kompitu tieghu li jinvestiga n-natura tal-pedamenti.

III. <u>Il-piz probatorju tal-prova teknika</u>

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet illi :-

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

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt dak ma jfissirx li *"qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(**"Grima vs Mamo et noe"** – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, *"qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx 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 ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Konkluzjonijiet peritali teknici m`ghandhomx jigu facilment skartati jekk fil-kumpless ma jkunux irragonevoli ("**Bugeja et vs Muscat et**", Appell

Civili, 23 ta` Gunju 1967) u ma jkunux ingiebu ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika ("**Grima vs Mamo et noe**" Appell, 29 ta` Mejju 1998).

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tal-1 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**Champalin Company Limited vs Debono et**" inghad hekk :-

> *"... ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta` prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita` sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta` provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b`sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m`hijiex marbuta li toqghod ghall-fehmiet ta` perit minnha mahtur kontra lkonvinzjoni taghha nnifisha, madanakollu, il-giudizio dell` arte ma jistax u m`ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b`mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet talperit huma irragonevoli."*

Bhala fatt fil-kaz tal-lum irrizulta li l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Bhala fatt il-partijiet illimitaw ruhhom ghal eskussjoni tal-perit tekniku, ghal sottomissjonijiet bil-miktub, u ghal sottomissjonijiet bil-fomm, qabel il-kawza thalliet ghas-sentenza tal-lum.

IV. Konsiderazzjonijiet

1. Generali

Irrizulta li permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said, missier l-attur, u cioe` Joseph Grech ikkoncenda b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal zmien 25 sena lil Lawrence Cilia, ir-ragel tal-konvenuta, illum mifrud minnha, il-fond nru 41 u 42 (illum nru 48) Triq San Pietru Birzebbuga.

Irrizulta illi l-enfitewsi temporanja kienet ikkonvertita ghal kera.

Irrizulta li fiz-zmien tac-cens, il-fond ma kienx abitabbli.

Fil-fatt mhux kontestat illi saru xogholijiet sabiex tirrendi l-post isir abitabbli.

Dan huwa fatt li rrizulta ppruvat.

Permezz ta` kuntratt tal-21 ta` Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, il-konvenuta akkwistat minghand St Peter Developments Limited, l-enfitewsi perpetwa ta` porzjon art fabbrikabbli tal-kejl ta` 44.8 m.k., liema porzjon art tinstab adjacenti ghal fond proprjeta` ta` l-attur.

Il-fond akkwistat kien 24, Triq it-Tankijiet, B`Bugia.

2. <u>Xogholijiet li saru mill-konvenuta u zewgha fis-snin tmenin</u>

Wara li sar l-akkwist ta` l-art, sar zvilupp fis-sens illi l-fond 48 inghaqad mal-fond 24.

Jidher illi dan ix-xoghol li sar fis-snin tmenin bil-kunsens ta` Joseph Grech – missier l-attur.

Minkejja l-provi li semghet il-qorti u li jikkonfermaw dak premess fil-paragrafu ta` qabel, l-attur ma jsemmi xejn dwar l-approvazzjoni o meno ta` dawk ix-xogholijiet fis-snin tmenin.

Tant dan huwa hekk illi l-attur isostni li l-ahhar li dahal fil-fond 48 kien fl-1975. Ma semma xejn aktar dwar l-istat tal-post peress li ma kellux pjanti ta` kif kien il-post dak iz-zmien.

F`parti ohra tax-xiehda tieghu jghid illi ma kellux x` jaqsam mal-post ghax qabel kien ta` missieru u meta wirtu minghand missieru, xorta baqa` l-uzufrutt fuq dan il-post a favur tal-mara ta` missieru.

Ghalhekk, jidher li ma hemmx provi kuntrarji ghal dawk li gabet il-konvenuta.

3. Xogholijiet li saru mill-konvenuta fl-2007

Sar xoghol iehor wara x-xoghol ta` tniffid tal-fond 48 mal-fond 24.

Infatti fl-2006, il-konvenuta ressqet applikazzjoni mal-MEPA sabiex taghmel xogholijiet fil-fond 24, Triq it-Tankijiet, B`Bugia, li kienu jinkludu demolizzjoni tal-fond ezistenti fuq il-proprjeta` taghha u bini ta` *independent residential three storey unit.*

Qabel din l-applikazzjoni, meta l-konvenuta kellmet lill-Perit Denis Camilleri, jidher illi dan kien taha parir sabiex tikkonsulta ma` avukat dwar ix-xogholijiet li riedet taghmel bl-intiza li dak li ried isir kellu jsir biss fil-konfini tal-propjeta` taghha.

Saret l-applikazzjoni PA 1261/06 sabiex jinbena fond kompletament distakkat minn dak tal-attur u cioe` il-fond 48.

Il-permess hareg fl-2007.

Mill-provi akkwiziti, ma rrizultax li l-attur kien mgharraf bix-xogholijiet.

Infatti jirrizulta li l-konvenuta ma tatx avviz lill-attur.

Irrizulta bhala fatt mhux kontradett illi l-attur induna bix-xogholijiet ghax inzerta ghaddej minn quddiem il-fond propjeta` tieghu.

Il-perit tekniku kkonferma illi l-attur ma kienx infurmat b`ittra registrata mill-konvenuta (procedura fl-applikazzjoni ta` zvilupp tal-MEPA).

Dan premess, il-Qorti tirrileva li dwar in-natura tax-xogholijiet illi sar fl-2007, diversi kienu l-persuni li xehdu kif jirrizulta mis-sunt tal-provi ta` aktar kmieni.

Li jidher illi sar huwa illi l-garage li kien fis-sit 24 twaqqa`, inbena minflok sit konsistenti minn fond b`garage, kcina zghira fil-pjan terran u kamra tas-sodda wahda fis-sular sovrastanti.

Irrizulta li t-tniffid li kien sar fis-snin tmenin inghalaq b`dan illi z-zewg fondi saru distakkati minn xulxin. Biex sar it-tniffid, kellu jinhatt il-hajt divizorju li kien inbena meta sar it-tniffid originali u floku nbnew zewg hitan hdejn xulxin.

Ghalhekk ix-xogholijiet tal-2006/7 ma rrizultawx li kienu ghal xi skop ta` tniffid ta` proprjeta` ma` ohra izda ghal kuntrarju, sehhew biex iz-zewg fondi ma jibqghux haga wahda, kif kienu sar tul iz-zmien.

4. **<u>L-ewwel u t-tieni talbiet</u>**

a) meta marbuta mar-raba` premessa tar-rikors guramentat u cioe` il-pretensjoni li x-xogholijiet li saru mill-konvenuta minghajr il-kunsens tas-sid u rrendew il-post mhux identifikabbli

Il-Qorti hija marbuta bil-premessi u bit-talbiet. Huwa principju kkonfermat mill-gurisprudenza illi l-gudikant civili ghandu fl-ghoti ta` sentenza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet. Id-decizjoni ghandha tqis it-talbiet fil-kuntest tal-eccezzjonijiet li jsiru kontra dawk it-talbiet.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Mejju 2004 fil-kawza "**<u>Veronique Amato et vs Marco Zammit et</u>**" il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk :-

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m`ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma` kawza, l-Qorti tista` "ex-officcio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta` ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta` Mandat in Factum fejn il-Qorti tista` "ex-officcio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta` dan il-Mandat (ara* ***Xuereb vs Xuereb*** *Appell 27 ta` Marzu, 2003) …

1. "Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta` ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" –* ***"Joseph Gatt –vs- Joseph Galea"****, Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; ***"Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo****", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976;*

*2. "Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhiex rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" –****"Anthony Hammett noe –vs- Vincent Genovese pro et noe"****, Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991;*

"Fis-sistema gudizzjarja taghna l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hijiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta` ordni pubbliku. Dana billi, bhala norma, il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet. Huwa r-rwol tad-difensur tal-parti u mhux tal-gudikant li jiskogita difizi u eccezzjonijiet dwar kwestjonijiet legali. Diversament il-Qorti tkun qeghda tesponi ruha ghal certi riskji ovvji meta tiddeciedi kawza fuq eccezzjoni li tissolleva hi stess, meta m`hijiex awtorizzata espressament li taghmel hekk" –* ***"Edwin Grech –vs- Antida Saglimbene et",*** *Qorti tal-Kummerc, 9 ta` April 1992.

Fis-sentenza li tat fil-11 ta` Gunju 1996 fil-kawza "**John Grech vs Saviour Abela**", il-Qorti ta` l-Appelli Civili Inferjuri rrevokat id-decizjoni tal-Ewwel Qorti u rrilevat hekk :-

> *Jidher li l-Ewwel Qorti minghjar ma kien hemm eccezzjoni ad hoc u minghajr ma giet mitluba, iddecidiet fuq il-validita` o meno ta` l-iskrittura Dok P1. Fuq dan jizdied biss illi l-istess konvenut meta kkontesta l-kawza fil-prim` istanza ma semma xejn dwar kemm kien jikkunsidra valida jew mhux valida l-iskrittura Dok P1 li biha intrabat kif hemm fiha, izda kkontesta biss l-ammont ta` l-appogg. Fil-fehma ta` din il-Qorti, ghalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex dritt li minghajr ma l-partijiet jikkontestaw il-validita` ta` l-iskrittura msemmija, tiddeciedi li hi invalida fil-ligi u wisq anqas kellha d-dritt illi tiddeciedi li kienet invalida minhabba vizzju tal-kunsens da parti tal-konvenut, li kif inghad hu stess ma kkontestahiex, gal dik li hi validita`.....Jidher ukoll li l-Ewwel Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet dwar il-kostruzzjoni jew l-istat ta` kostruzzjoni hazin tal-hajt li effettivament gie mwaqqa` mill-konvenut u danni li seta` sofra l-konvenut – kif jidher mill-istess sentenza. Bir-rispett kollu, pero` din il-**Qorti ma tarax illi dan kien fit-termini tal-vertenza li kienet quddiem l-Ewwel Qorti u dak li gie kkunsidrat minnha kien effettivament kompletament extra petita** u ma kienx jifforma anqas parti mid-dibattitu li sar fil-prim` istanza. Din il-Qorti tifhem is-sens ta` gustizzja li ppruvat turi l-Ewwel Qorti fil-materja in disputa bejn il-partijiet, pero` wiehed irid joqghod ghal-limitazzjoni li timponi l-ligi procedurali li ma tippermettix illi jsir dak illi sar f`dan il-kaz."* (enfazi ta` din il-Qorti)

Relattivament ghall-kaz tal-lum, tajjeb jinghad qabel saret din il-kawza, kien prezentat rikors nru 1306/2007 ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, fejn it-talba kienet motivata billi *dan l-ahhar r-rikorrent sar jaf li l-intimata ghamlet xogholijiet ta` demolizzjoni fil-fond fuq citat u inizzjat xogholijiet ta` kostruzzjoni b`dan illi qeghda tizviluppa u tannetti sit adjacenti prorpjeta` taghha, mal-fond indikat b`mod li qed tirrendi z-zewg proprjetajiet indentifikabbli.*

Imbaghad fir-raba` premessa tar-rikors guramentat, rega` nghad l-istess u cioe` :- "*Illi dan l-ahhar r-rikorrent sar jaf li l-intimata ghamlet xogholijiet ta` demolizzjoni fil-fond fuq citat u inizzjat xogholijiet ta` kostruzzjoni b`dan illi qeghda tizviluppa u tannetti sit adjacenti proprjeta`*

taghha, mal-fond indikat b`mod li qed tirrendi z-zewg proprjetajiet indentifikabbli."

Fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, l-attur jirrileva illi kienu x-xogholijiet ta` l-2007 r-raguni ghala saret din il-kawza.

Madanakollu, minn ezami ta` kif zvolgew ix-xogholijiet, ma rrizultax li kien hemm xi tniffid bix-xogholijiet tal-2007 ghaliex irrizulta li dawk ix-xogholijiet kienu ntizi sabiex jiksbu l-oppost u cioe` li jinghalqu l-accessi bejn fond iehor, bil-konsegwenza li jerga` jkun hemm zewg fondi.

Ghalhekk gustament il-konvenuta tat diversi eccezzjonijiet fejn insistiet li x-xogholijiet kienu saru iktar minn tletin sena ilu u bil-kunsens tas-sid.

Din il-Qorti ma tarax li tista` taghti spunt u sahha lid-disgwid li ttenta johloq l-attur. Li probabilment gara huwa illi l-attur kien ilu ma jidhol fil-post mill-1975, u safrattant il-post kien ghadu f`idejn missieru. Ghalhekk, huwa ma kienx edott b`dak li kien gara u li sehh fis-snin tmenin u spicca fil-kawza odjerna, billi pprova jhallat dak li gara snin qabel ma dak li gara fl-2007.

Madanakollu dan ma jistax jigi accettat minn din il-Qorti peress li l-provi huma cari illi fl-2007 ma kien qed isir l-ebda xoghol ta` tniffid bil-ghan li fi kliem l-attur stess li l-konvenuta "*tannetti sit adjacenti mal-fond indikat b`mod li qed tirrendi z-zewg proprjetajiet indentifikabbli."*

Anke l-perit tekniku kkonkluda fil-pag 25-26 ta` l-ewwel rapport tieghu illi kien bix-xogholijiet li saru fis-snin tmenin, illi saru alterazzjonijiet strutturali fejn il-post tal-attur gie jaghmel parti wahda mal-binja li tellghet il-konvenuta fuq l-art taghha adjacenti.

Stante li x-xoghol ta` tniffid irrizulta ppruvat illi sehh snin qabel saret il-kawza, u bl-approvazzjoni ta` missier l-attur li kien is-sid precedenti, din il-Qorti ma tistax tilqa` t-talbiet ta` l-attur hekk kif ibbazati fuq allegazzjoni tieghu li bix-xogholijiet tal-konvenuta kien ser isir tniffid u integrar ta` proprjeta` ma` ohra.

Din il-Qorti ma taqbilx ma` dak li sostna l-perit tekniku fil-pag 23 tar-rapport fis-sens li ghal dawk ix-xogholijiet, ma jidhirx li kien hemm kunsens ta` Joe Grech, missier l-attur.

Qed jinghad hekk ghaliex din l-osservazzjoni tal-perit tekniku ma tirrizultax mill-assjem tal-provi.

Ghall-kuntrarju, l-evidenza turi illi Joe Grech u martu kienu jafu bix-xogholijiet u approvawhom. Ghalhekk kwalunkwe talba bbazata fuq allegat tniffid ta` post ma` iehor ma tistax tigi akkolta peress li mill-provi rrizulta li dan ix-xoghol sar bil-kunsens u approvazzjoni tas-sid precedenti, u cioe` missier l-attur.

Tajjeb illi jkun osservat ukoll illi fit-trattazzjoni orali li ghamel l-avukat tal-attur issottometta li r-raba` premessa saret, peress li fiz-zmien tal-prezentata ta` l-kawza u tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni, il-hajt shih kien miftuh u mwaqqa` u b`hekk ix-xoghol kien jidher li ser jigu integrati z-zewg proprjetajiet flimkien.

Ghalkemm dan il-fatt ma rrizultax mill-provi, minn qari tal-verbal li sar fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni bin-nru 1306/2007 - allegat ma` din il-kawza - jidher li l-partijiet kienu qablu li l-konvenuta kellha terga` ttella` l-hajt li jifred il-fond 48 mill-fond proprjeta` taghha nru 24, izda ma setax isir aktar xoghol strutturali fil-fond n48, barra l-bini ta` dan il-hajt u x-xogholijiet li jipprevjenu d-dhul tal-ilma.

Minkejja tali spjegazzjoni, din il-Qorti tibqa` tal-fehma illi hekk kif dedotta, fir-raba` premessa kienet qed jinghad illi l-fond li kien separat minn fond iehor kien qed isir integrat f`wiehed. Fil-fatt iz-zewg fondi kienu diga` mniffda u saru post wiehed. Ghalhekk lanqas din il-gustifikazzjoni dwar kif giet ifformulata r-raba` premessa ma taghmel sens.

Fuq nota ohra, din ir-raba` premessa dwar allegata integrazzjoni da parti tal-konvenuta ta` proprjeta` ma` ohra, lanqas ma tista` tirrizulta fl-isfond ta` l-provi mressqa dwar uzurpazzjoni ta` art proprjeta` tal-attur ma` l-art proprjeta` tal-konvenuta.

B`tigbid sfurzat jista` jigi kkunsidrat li r-raba` premessa maghmula tista` tigi interpretata li tfisser mhux necessarjament it-tniffid li sehh bejn proprjeta` u ohra fis-snin tmenin, izda tfisser allegazzjoni illi b`konsegwenza tax-xogholijiet maghmula fl-2007, id-delimitazzjoni tal-konfini ta` bejn proprjeta` u ohra gew mibdula b`tali mod li l-konvenuta uzurpat art proprjeta` tal-attur u integratha mal-proprjeta` taghha.

Madanakollu, anke fid-dawl ta` tali interpretazzjoni, xorta wahda mill-provi jirrizulta l-kuntrarju.

Il-bennej Consiglio Sciberras li ha hsieb ix-xogholijiet tal-2007 ikkonferma bil-gurament tieghu illi l-hajt divizorju rega` nbena ezatt fejn kien l-iehor qabel u dana fuq insistenza tal-konvenuta. Perit Denis Camilleri kkonferma wkoll li ma kienx ser isir zvilupp fuq l-art proprjeta` tal-attur u li l-uniku xoghol li sar kien fil-hajt divizorju. Kienu pprezentati pjanti li b`kulur ahmar jindikaw fejn kienet il-proprjeta` li fuqha kien ser isir ix-xoghol fl-2007, liema proprjeta` giet ikkonfermata mill-Perit Camilleri bhala l-proprjeta` tal-konvenuta.

Min-naha l-ohra l-attur ma ressaqx provi dwar din l-allegata delimitazzjoni tal-konfini.

Il-perit tieghu Perit Clause Mallia xehed illi huwa ma setax jara b`ghajnejh safejn kienet il-linja, mentri l-attur mitlub iressaq pjanti tal-post kif kien originarjament, spjega li huwa ma kellux pjanti fil-pussess tieghu.

Kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, il-perit tekniku kkonkluda *illi l-feles ta` l-art tal-konvenuta illi skond il-pjanta mehmuza mal-kuntratt (Dok MA1) ta` meta xtrat il-konvenuta, ghandha faccata ta` 21 pied (6.4 meters), fuq Tank Street, u fond ta` 40 pied (12.2 metri). Gie kkonstatat illi l-bicca binja tal-konvenuta zviluppata fl-2007 u koperta bil-permess ta` zvilupp PA 1261/06 tirrispekkja dawn id-dimensjonijiet.*

In eskussjoni, il-perit tekniku ghamilha cara li mill-provi u verifiki li ghamel waqt access li sar apozitament dwar din il-kwistjoni, ma rrizultax li l-konvenuta approprjat xi parti mill-art tal-attur waqt ix-xogholijiet li ghamlet.

Ghalhekk, din il-Qorti lanqas ma hija konvinta li l-attur ressaq provi dwar allegazzjoni li l-konvenuta uzurpat art proprjeta` tieghu billi biddlet id-delimitazzjoni tal-konfini sabiex b`hekk integrat art tal-attur ma` art proprjeta` taghha. Tali allegazzjoni, anke jekk taqa` fl-ambitu tar-raba` premessa tar-rikors guramentat, ma gietx ippruvata a sodisfazzjon ta` l-Qorti.

b) meta marbuta mas-sitta premessa tar-rikors guramentat u cioe` il-pretensjoni li x-xogholijiet li saru mill-konvenuta ddistruggew il-parti ta` wara tal-propjeta` tal-attur

Is-sitt premessa taqra :-

"Illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed munit b`diversi karatteristici, fosthom dik ta` bitha kbira fuq wara li giet distrutta u per konsegwezna kwalunkwe xogholijiet strutturali jnaqqsu l-valur intrinsiku ta` l-istess fond."

Din il-premessa hija identika ghall-premessa li saret fir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni 1306/2007.

Huwa abbazi ta` il-premessa illi din il-Qorti tista` taghmel l-accertamenti taghha dwar l-ilmenti ta` l-attur, ghaliex mill-provi migbura, inkluz ir-ritratti esebiti, partikolarment dawk annessi mar-rapport tal-Perit Claude Mallia, irrizulta tassew illi in linea ma` dak li qed jippremetti l-attur, in-naha ta` wara tal-fond proprjeta` ta` l-attur waqa` kompletament u spicca fi stat perikoluz, waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet skont il-permess PA 1261/06.

Kif kien rilevat aktar kmieni, irrizulta wkoll li x-xogholijiet ravvizati fil-permess PA 1261/06 saru minghajr l-approvazzjoni u kunsens tal-attur, stante li dan lanqas kien kontattat qabel beda x-xoghol.

Anke l-perit tekniku kkonstata illi meta l-konvenuta bniet is-sit li kienet akkwistat ghamlet hsarat fil-proprjeta` tal-attur.

Jibqa` fil-mohh ta` din il-Qorti dak li qal il-perit tekniku waqt wahda mid-diversi eskussjonijiet li saru, meta spjega li sar twaqqigh li ma kienx professjonali ; hekk kif jidher mir-ritratti a fol 33 u a fol 32.

Ghalhekk din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku – u taghmilha taghha – fejn si tratta tas-sitt premessa, li allura jfisser li saret il-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi l-konvenuta ghamlet xogholijiet minghajr il-kunsens tal-attur, li allura kienu abbusivi u llegali, bil-konsegwenza li l-attur garrab danni.

V. It-talbiet l-ohra

1. L-eccezzjoni tal-prekrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16

Fil-fehma ta` l-Qorti, din l-eccezzjoni hija wahda infondata u sejra tkun respinta billi t-talba ghad-danni hija bbazata fuq xogholijiet li saru wara l-hrug tal-permess ta` zvilupp li hareg favur il-konvenuta fl-2007.

Il-kawza saret fl-2007 u ghalhekk ma hemmx il-preskrizzjoni tas-sentejn skont l-Art 2153 tal-Kap 16.

Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjoni.

2. Likwidazzjoni

Kif diga` ghamlet car aktar kmieni, il-Qorti sejra tikkunsidra biss dawk id-danni li sehhew kagun tax-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta fl-2007, u mhijiex sejra tqis danni li seta` sofra l-attur fil-proprjeta` tieghu kagun ta` fatturi ohra bhal per ezempju, allegata nuqqas ta` manutenzjoni.

Fil-mori ta` din il-kawza, il-kwistjoni baqghet titwal minhabba li kien hemm dizgwid serju bejn il-partijiet dwar x`danni effettivament gew ikkagunati bix-xogholijiet tal-2007.

Il-Qorti hadet kont tal-assjem tal-provi, partikolarment ix-xiehda tal-bennej Consiglio Sciberras u tal-Perit Denis Camilleri, apparti l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-provi kostitwiti mid-deposizzjoni (u dokumenti) tal-Perit Denis Camilleri dwar l-istat tal-fond fl-2005 huma sinjifikanti ferm. Qed jinghad dan aktar u aktar meta jitqies illi l-Perit Claude Mallia ma kienx konsapevoli tal-istat tal-fond fiz-zmien ta` qabel l-2007, ossija z-zmien meta saru x-xogholijiet.

Huwa evidenti illi l-perit tekniku bbaza hafna fuq ir-rapport tal-Perit Mallia. Meta qies dak li kien stqarr il-Perit Camilleri, dehrlu illi kellu jibdel il-konkluzjonijiet tieghu, peress li kellu stampa aktar cara tas-sitwazzjoni tal-post qabel ma saru l-ahhar xogholijiet.

Huwa minnu illi, kif sostna l-attur, il-Perit Camilleri ma kellux ritratti jew rapport ippreparat fl-2005 biex jikkorrabora dak li xehed dwaru. Min-naha l-ohra izda x-xiehda tal-Perit Camilleri ma kenitx kontradetta minn xiehda ohra, partikolarment dawk tal-attur.

Tajjeb jinghad ukoll li l-fatt li sar *raft foundation* bhala parti mix-xogholijiet tal-2007 jikkorrabora l-fatt li l-proprjetajiet jista` jkun li kienu qed jirriskontraw problemi minhabba l-pedamenti li kienu saru fil-hama u mhux fuq il-blat.

Li kieku ma kienx hemm problemi serji, ma kienx ikun necessarju li jsir xoghol hekk specjalizzat fil-pedament.

Tajjeb illi jkun osservat ukoll li l-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-perit tekniku sahaq dejjem li l-problemi li kien hemm fil-fond ta` l-attur ma kellhomx x`jaqsmu mal-pedamenti izda li semmai kellhom x` jaqsmu jew (i) ma` nuqqas ta` manutenzjoni da parti tal-konvenuta jew (ii) gew kagun tax-xogholijiet tal-ahhar li ghamlet il-konvenuta.

Ghal din il-Qorti, jekk il-problemi sehhewx minhabba nuqqas ta` manutenzjoni jew minhabba li l-pedamenti ma kinux fuq il-blat, mhux il-mertu tal-kwistjoni.

Dak li tassew huwa rilevanti fl-ambitu tal-azzjoni huma l-problemi li sehhew kagun tax-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta.

Hekk kienu stabbiliti mill-attur il-parametri tal-kawza u l-Qorti hija prekluza milli tqis kwistjonijiet ohra.

Il-perit tekniku dahal fi spjegazzjoni dettaljata ghalfejn mhux tal-fehma li l-qsim sehh minhabba s-sottoswol, filwaqt li l-perit *ex parte* tal-konvenuta dahal fi spjegazzjoni wkoll ghalfejn kien tal-fehma li l-problemi sehhew minhabba s-sottoswol u mhux tort ta` xi nuqqas tal-klijenta tieghu li taghmel manutenzjoni.

Madanakollu dawn huma kwistjonijiet li jmorru ben oltre l-parametri ta`l-kawza.

Konsegwentement il-Qorti tara illi ghandha toqghod fuq dak li kkonkluda l-perit tekniku taghha fl-ahhar rapport ipprezentat minnu fejn gie kkostatat li l-hsara li kienet ikkagunata mit-twaqqigh tal-fond adgjacenti tammonta ghal 50%.

Jigi osservat illi skont il-perit tekniku, l-ammont likwidat fis-somma ta` EUR 17,075 jirraprezenta l-valur tax-xogholijiet li ghandhom isiru biex jigi ripristinat il-fond tal-attur.

Din il-Qorti tifhem illi minkejja li l-valur tax-xogholijiet ghal ripristinar jammonta ghal din is-somma ta` EUR 17,075, ma tistax ma tihux in konsiderazzjoni illi l-percentwali ta` danni kkagunati mix-xogholijiet tal-konvenuta jammontaw biss ghal 50% u mhux ghal 100%.

Huwa minnu li biex jigi ripristinat il-fond tal-attur, ix-xoghol fl-intier tieghu jrid isir u ma jistax isir nofs xoghol, izda ma tkunx mizura ekwiparattiva ta` risarciment jekk l-attur jiehu vantagg minn din is-sitwazzjoni, u jarrikki ruhu ndebitament mill-fatt li x-xogholijiet tal-konvenuta ghenu biex id-danni attwalment sofferti jsehhu.

Il-Qorti tifhem ukoll il-motivazzjoni wara r-risposta in eskussjoni tal-perit tekniku fejn ghad-domandi tal-attur wara l-ahhar emenda ghar-rapport tieghu, dan sostna li l-ammont ma ghandux jinqasam min-nofs.

Huwa minnu li l-perit tekniku anke sostna illi bil-hsarat li kien fih originarjament, fil-fond ma kienx hemm bzonn li jsiru t-tiswijiet tant estensivi li huma rikjesti llum il-gurnata.

Minkejja dan, irrizulta li kien hemm problemi ohra ezistenti minhabba problemi fil-pedamenti jew minhabba nuqqas ta` manutenzjoni.

Id-danni sofferti kagun ta` dawn il-problemi ma jaqghux fl-ambitu tal-parametri impost mill-attur stess fil-kawza.

Fid-dawl ta` dan kollu, il-Qorti hija konvinta li ghandha tillikwida d-danni sofferti mill-attur kagun ta` dawn ix-xogholijiet fl-ammont tan-nofs li wasal ghalih il-perit tekniku.

Jigi precizat li skont l-ahhar rapport tieghu, il-perit tekniku kien tal-fehma illi l-manutenzjoni ta` l-aperturi kienet kagun ta` nuqqas ta` manutenzjoni fil-fond u ghalhekk l-ammont ta` EUR 550 ghandu jigi mnaqqas kompletament mil-likwidazzjoni.

B`hekk, it-total ta` xoghol (eskluza l-manutensjoni tal-aperturi) jammonta ghal EUR 13,920 u flimkien mal-VAT jammonta ghal EUR 16,425.60. Nofs dan l-ammont jigi EUR 8,212.80.

Il-Qorti tqis li d-danni attwali tal-attur dovuti mill-konvenuta jammontaw ghal EUR 8,212.80c,

Fl-istess waqt ma ssibx li ghandu jsir ripristinar mill-konvenuta ghaliex il-quantum tad-danni li qieghed jigi likwidat – kif daltronde – fisser il-perit tekniku jirraprezenta l-valur tax-xogholijiet tar-ripristinar.

Ma rrizultawx provi ohra dwar danni ohra.

Ladarba rrizulta illi d-danni ma kinux kagun biss tax-xogholijiet tal-konvenuta m`ghandux isegwi illi l-konvenuta tigi ordnata tirripristina l-fond ta` l-attur fl-intier tieghu.

Lanqas izda ma tista` l-Qorti tordna li l-konvenuta taghmel nofs xoghol ta` ripristinar.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-ghaxar eccezzjoni fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici skont l-Art 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tilqa` parzjalment l-eccezzjonijiet ohra.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.

Tichad it-tielet u s-sitt talbiet.

Tilqa` r-raba` talba billi tillikwida favur l-attur in linea ta` danni l-ammont ta` tmint elef mitejn u tnax-il Ewro tmenin centezmu (€8,212.80).

Tilqa` l-hames talba billi tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur id-danni hekk likwidati fl-ammont ta` tmint elef mitejn u tnax-il Ewro tmenin centezmu (€8,212.80), bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna illi l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk relatati mar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 1306/07, ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-attur u in kwantu ghal nofs mill-konvenuta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur