MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY

Seduta ta' 01 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1230/2000/1

Jesmond Demanuele

vs

Chairman tal-Aworita tal-Ippjanar u Frank Ebejer

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-attur hu proprjetarju ta' art fabbrikabbli fi Triq Gdida fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar li hija koperta bil-permess tal-bini li jgib in-numru 5455/99;

Premess illi wara li nhareg l-imsemmi permess saret *site inspection* minn *surveyor* tal-Awtorita,' l-konvenut Frank Ebejer, li ta' lill-esponent il-linji u livelli ufficjali ghall bini; u peress illi dawn il-linji u livelli ma nkwadrawx ma dawk moghtija mis-*surveyor* privat l-esponent avvicina lill istess sur Ebejer u dan informah li hu (l-esponent) kellu jimxi ma dik il-linji u livelli li kien tah hu stess billi dawk kienu ufficjali; illi l-esponent fil-fatt beda jibni fuq il-proprjeta' imsemmija cirka hames gimghat wara;

Premess illi fit-2 ta' Frar, 2000 l-istess sur Ebejer, ghal xi raguni, ghamel *site inspection* ohra u ta' linji u livelli differenti ghal kollox minn dawk li kien ta' qabel bir-rizultat li l-linji u livelli godda jinvadu l-proprjeta' tal-esponent ghat-tul kollhu taghha (65 pied) u f'massimu ta' sitt piedi wisa' li jidjieq iktar il-gewwa;

Premess illi ghalhekk minhabba f'dan l-esponent kellu jwaqqaf hesrem il-bini;

Premess illi dan ikkawza danni ngenti lill-esponent l'iktar in vista tal-fatt li l-proprjeta' imsemmija qed taghmel garanzija ghal *overdraft* li l-esponent ghandu ma' Bank u dan wara li l-esponent qaghad attent li jimxi skrupolozament mal-permess li inghatalu; oltre dan minhabba l-fatt li l-bini kien gia beda, jekk ikollu jimxi skond il-livelli l-godda jkollu jwaqqa' parti sostanzjali mill-bini li tella' jekk mhux kollu u dan ikompli jzid mad-danni gja' imsemmija;

Premess illi hu pprotesta gudizzjarament kontra l-konvenut fl-14 ta' Frar, 2000;

Ghaldaqstant l-attur talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ikkaguna danni lill-attur minhabba mperizja u negligenza taghhom;

2. tillikwida dawn id-danni;

3. tikkundanna l-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati lill-attur;

Bl-ispejjez nkluz tal-protest imsemmi kontra taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 7 fejn eccepew:

Preliminarjament, il-konvenut Frank Ebejer personalment gie mharrek inutilment f'din il-kawza stante li l-istess Frank Ebejer agixxa biss fil-kariga tieghu bhala ufficjal tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u mhux personalment, u ghaldaqstant l-istess konvenut Frank Ebejer ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-proceduri odjerni.

Preliminarjament ukoll l-istess konvenut Frank Ebejer ghadu m'huwiex debitament notifikat bic-citazzjoni odjerna u bl-avviz ghas-smiegh relattiv.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt fil-konfront ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar stante li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar ma kkagunat ebda danni versu l-attur rizultat ta' imperizja u negligenza kif qed jigi malament pretiz mill-attur, u dan kif ser jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-istess kawza.

Illi mill-premessi tac-citazzjoni, l-attur m'huwiex qed jikkontesta l-allinjament ufficjali lilu moghti mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fit-3 ta' Frar, 2000. Di fatti, tant hu hekk li l-istess attur issottometta it-tielet applikazzjoni fuq l-istess sit (PA2421/2000) fejn il-pjanti annessi u sussegwentament approvati jikkonformaw mal-allinjament ufficjali lilu moghti fl-istess 3 ta' Frar, 2000. L-attur qed jippretendi jithallas ta' danni esagerati liema pretensjoni hi nfondata fid-dritt.

Illi, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar offriet li thallas lill-attur tax-xogholijiet li hu lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali rizultat ta' l-ispustjar tal-linja ufficjali u dan a bazi ta' rati ta' hlas kurrenti (ara Dok. "JC7"), izda l-istess attur baqa' jirrifjuta l-istess pagament u minflok ghazel li jipprocedi

b'din il-kawza. Ghaldaqstant l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kontestwalment ma din in-nota hargitlu pagament fl-ammont ta' Lm645 ghas-saldu ta' xogholijiet li l-attur lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali.

Illi m'huwiex minnu li l-attur gie mwaqqaf milli jkompli xogholijiet ta' bini stante li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kull ma ghamlet kien li talbet lill-istess attur jikkonforma mal-kundizzjonijiet tal-permess, fosthom li fuq is-sit jigi osservat l-allinjament ufficjali. Di fatti, ma jirrizultax li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar la qatt waqqfet lill-istess attur milli jipprocedi b'xogholijiet ta' bini u lanqas ma jirrizulta li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar hadet proceduri amministrattivi biex iggieghel lill-attur jieqaf minn xogholijiet ta' bini.

Illi l-attur waqaf mix-xogholijiet volontarjament stante li mit-3 ta' Frar, 2000, cioe' minn meta gie moghti l-allinjament ufficjali, hu seta jipprocedi bix-xogholijiet ta' bini fuq is-sit, u tant hu hekk li fit-8 ta' Mejju, 2000 l-istess attur issottometta t-tielet applikazzjoni fuq is-sit in kwistjoni bi pjanti li jikkonformaw mal-allinjament ufficjali kif lilu moghti fit-3 ta' Frar, 2000 billi talab ghal zvilupp differenti.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-attur;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONSIDERAZZJONIJIET

Kien sar verbal (ara fol. 48) fejn Dr. Azzopardi ddikjara li kien lest li jirtira t-talba tieghu fil-konfront tal-konvenut Frank Ebejer personalment, jekk il-konvenuti l-ohra, f'kaz

li l-Qorti tiddikjara li hemm htija, l-konvenuti Awtorita' ta' l-Ippjanar, tassumi r-responsabilita' hi u mhux Frank Ebejer personalment.

Izda b'verbal iehor a fol. 55 il-konvenuti Awtorita' ta' l-Ippjanar iddikjaraw li huma ma jaqblux li jassumu dina r-responsabilita'.

Illi, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar eccepiet li hija offriet li thallas lill-attur tax-xogholijiet li hu lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali rizultat ta' l-ispustjar tal-linja ufficjali u dan a bazi ta' rati ta' hlas kurrenti (ara Dok. "JC7"), izda l-istess attur baqa' jirrifjuta l-istess pagament u minflok ghazel li jipprocedi b'din il-kawza. Ghaldaqstant l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet hargitlu pagament fl-ammont ta' Lm645 ghas-saldu ta' xogholijiet li l-attur lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali.

Provi

Martin Scicluna fol. 68 xehed li kien ghamel stima tax-xoghol li kien lest barra l-linji tal-bini kif immarkati fuq il-post. L-ammont lahaq ghal Lm645.18 u l-attur gie mgharraf b'dan l-ammont b'ittra u *cheque* anness Dok JC7 fol. 33. L-ammont li kien qed jitlob l-attur tramite l-perit tieghu kien konsiderevolment eccessiv u ma lahqux kompromess. Hu hadem fuq ir-rati skond il-prattika tas-suq ta' dak iz-zmien.

Grezzju Demanuele, missier l-attur, xehed li hu kien ser jibni l-plot li kien fiha 47 fond u kien jaf li bil-linja li taw il-konvenuti kienet ser tikber. Hu staqsa lill Awtorita' ma min kien ser izomm il-linja, jekk hux mal-privat jew mal-Awtorita', u dawn qalulu biex izomm mal-linja ufficjali li huma tawh u ghalhekk hu hadem fuq hekk. Ghaddew sitt xhur, imbaghad mar *surveryor* tal-Awtorita' u ghamel l-ponti 'l gewwa minn fejn kien hadem. Il-konvenuti tawh linja ohra. Hu kellu jerga japplika mill-gdid u jistenna sitt xhur ohra. Hu kellu jerga' jwaqqa' biex jikkonforma ruhhu mal-linja 'l gdida li tawh u kellu jerga jhaffer. Kien qabbad lill Perit Borg Grech biex jaghmillu stima ta' li spejjez li ghamel biex ikkonforma ruhhu (ara dok JD fol. 52 et seq)

u kellu jerga jibdel il-pjanta. Kien hemm xi seba' piedi, seba' piedi u nofs differenza bejn l-ewwel u t-tieni linja. Kienet tibda minn seba' u tispicca ghal zewg piedi.

Il **Perit Joseph Borg Grech** xehed li meta nghatat il-linja t-tieni darba, x-xoghol kien gja mghola tmien filati f'hafna postijiet tal-bini. Kellhom jaghmlu pjanta gdida u jsir *replanning*, ihott xi hitan u jerga' jibni mill-gdid. Hu ma kienx accetta l-ammont li offrew il-konvenuti ghax xoghol biex tinhatt il-faccata billi hu kien qed jinkludi wkoll hitan ohra li kellhom jinhattu minhabba *replanning*. Hu qed jippretendi Lm1,639.68 fol. 54. Il-konvenuti ghandhom ihallsu tal-*planning* ta' gewwa wkoll billi hu gie kostrett li jaghmel pjanta ghal *restricted site*, u kellu jaghmel certu *replanning* tal-post li kien fih b'kollox 60 ft x 40 ft.

Tikkunsidra

Illi mill-provi prodotti, u x-xhieda mismugha, l-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni li l-attur kien initolat li jirrifjuta l-offerta' li saritlu mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar bhala kumpens stante li l-kumpens ma kellux ikopri biss xoghol biex tinhatt il-faccata imma kellu jinkludi kumpens ukoll ghall xoghol iehor li kellu jaghmel minhabba r-*replanning* fis-*site* li issa giet ristretta minhabba l-linja differenti li tawh.

Il-Perit imqabbad mill-attur ghamel stima ta' Lm1,639.68 fol. 54 biex taghmel tajjeb ghal dak li sofra l-attur. Il-konvenuti offrew Lm645.

Billi din hija materja teknika l-Qorti ghalhekk tiddeciedi li ghandu jigi nominat perit arkitett biex jaghmel stima ta' xoghol li l-attur kellu jaghmel biex jikkonforma ruhhu mal-linja li taghtu t-tieni darba l-awtorita'.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi:

tiddikjara lil konvenuti responsabbli li kkagunaw danni lill-attur minhabba mperizja u negligenza taghhom;

tinnomina lill Perit Valerio Schembri biex jaghmel stima ta' xoghol li l-attur kellu jaghmel biex jikkonforma ruhhu mal-linja li taghtu t-tieni darba l-Awtorita', spejjez provisorjament ghall attur;

u tiddifferixxi l-kawza ghar-relazzjoni ghad-29 ta' Novembru, 2002 fid.9.15 a.m.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR