QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
L-erbhga u għoxrin (24) ta' Marzu 2022

Rikors Numru 1076/2016 FDP

Fl-ismijiet

Frances Gauci (K.I. 41176M)
Salah Said (K.I.37205L)

Vs

Joseph Xuereb (K.I.7373M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Novembru 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   I. ILLI permezz ta' kuntratt tat-22 t'Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia (DOK: A), l-esponenti xtraw u akkwistaw, flimkien u in solidum bejniethom, it-terran, mingħajr l-arja relattiva tiegħu, bin-numru uffiċjali 114, fi Triq San Ġorg, San Pawl il-Baħar, u dan veru l-prezz u taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

   II. ILLI l-konvenut, minn naħa l-oħra, huwa l-proprjetarju tal-fond ossija 116, Triq San Ġorg, San Pawl il-Baħar, flimkien ma' l-arja relattiva tiegħu, liema fond huwa sovrastanti għall-fond proprjeta' tal-esponenti;

III.ILLI l-konvenut applika u ottjena permess sabiex jiżviluppa tlett (3) sulari addizzjonali fuq il-fond proprjeta' tiegħu, liema permess inħareġ mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar - illum l-Awtorita' ta' l-Ippjanar - fl-2007, ossija permess tal-iżvilupp bin-numru PA 07697/07, u ġie sussegwentement estiż fl-2013, ossija permess tal-iżvilupp bin-numru PA 01308/13;

IV.ILLI, madanakollu, u kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-pedamenti li fuqhom huma mibnija l-fondi in kwistjoni m'humiex b'saħħithom biżżejjed sabiex jifilħu għal kwalsiasi kostruzzjonijiet oħra sovrastanti dawk diġà eżistenti;

V. ILLI, fil-fatt, l-esponenti kienu inkarigaw lill-kumpannija Eurotest Limited sabiex twettaq testijiet tas-sottoswol li fuqu huma mibnija l-fondi in kwistjoni, u l-istess Eurotest Limited kienet ippreparat rapport datat 1 ta' Diċembru 2008 (DOK: B) f'dan ir-rigward;

VI.ILLI l-esponenti kienu inkarigaw ukoll lill-Perit Philip B. Grech illi, wara li żamm żewġ aċċessi fuq il-post nhar l-20 ta' Novembru 2008 u nhar is-26 ta' Novembru 2008 rispettivament, u wara li rrefera wkoll għar-rapport li kien ġie ppreparat mill-kumpannija Eurotest Limited, kien ipprepara rapport datat 10 ta' Diċembru 2008 (DOK: C) li fih kien ikkonkluda illi: "foundations are manifestly not capable of carrying increased loads such as additional storeys without significant changes and improvements to the foundations, to distribute these increased loads";

VII. ILLI minkejja li l-konvenut ġie interpellat kemm permezz ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Mejju 2014 (DOK: D), u anke permezz ta' ittra legali tad-29 ta' Mejju 2015 (DOK: E), sabiex ma jwettaq l-ebda xogħolijiet ta' kostruzzjoni li jistgħu jippreġudikaw il-proprjeta' tal-esponenti, l-istess konvenut baqa' inadempjenti;

VIII. ILLI, permezz ta' rikors għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, ossija rikors numru 524/2016 JPG, l-esponenti talbu lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex iżżomm lill-konvenut milli jiżviluppa l-arja sovrastanti l-fond ossija 116, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, liema rikors intlaqa' definittivament permezz ta' digriet tal-14 ta' Novembru 2016 (DOK: F);

IX.ILLI, aktar minn hekk, l-iżvilupp propost mill-konvenut, formanti l-meritu ta' permess tal-iżvilupp bin-nurmu PA 07697/07, kif sussegwentement estiż bis-saħħa ta' permess tal-iżvilupp bin-numru PA/01308/13, ser ikun jikkonsisti fil-ftuħ jew bini ta' numru ta' aperturi u galleriji ġodda li jħarsu direttament għal fuq bitħa u shaft, proprjeta' esklussiva tal-esponenti u formanti parti integrali mill-fond proprjeta' tal-istess esponenti, li għalhekk ser jaggravaw il-fond proprjeta' tal-esponenti

ossija 114, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, b'servitujiet ġodda, b'żieda ma' dawk ġia' eżistenti;

X. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT jgħid il-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. TIDDIKJARA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, li l-pedamenti li fuqhom huma mibnija l-fondi ossija 114 u 116, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, m'humiex b'saħħithom biżżejjed sabiex jifilħu għall-kostruzzjoni tal-bini li huwa kopert bil-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 07697/07, kif sussegwentement estiż bil-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 01308/13, jew għal kwalsiasi żvilupp ieħor konsistenti fil-kostruzzjoni ta' sular jew ta' sulari addizzjonali fuq l-istess imsemmija fondi;

II. TIDDIKJARA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, li l-kostruzzjoni tal-bini li huwa kopert bil-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 07697/07, kif sussegwentement estiż bil-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 01308/13, ser jaggravaw il-fond proprjeta' tal-esponenti ossija 114, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, b'servitujiet ġodda, b'żieda ma' dawk ġia' eżistenti;

III. TORDNA, konsegwentement, lill-konvenut sabiex ma jiżviluppax il-bini kopert bil-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 07697/07, kif sussegwentement estiż permezz ta' permess tal-iżvilupp bin-numru PA 01308/13, jew kwalsiasi bini ieħor konsistenti fil-kostruzzjoni ta' sular jew ta' sulari addizzjonali fuq il-fond ossija 116, Triq San Ġorg, San Pawl il-Baħar.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Mejju 2014, u tal-mandat t'inibizzjoni numru 524/2016 JPG, kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2017 l-intimat Joseph Xuereb irrisponda għal dak mitlub billi qajjem s-segwenti difiżi.

   1. *Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dana għar-raġunijiet segwenti;*

   2. *Illi huwa minnu illi l-eċċipjent ottjena l-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa tlett sulari, iżda dan kien jinkorpora ukoll parti minn sular li kien ġia mibni w twaqqa' sabiex jinbena mill-ġdid.*

   3. *Illi l-eċċipjent kien diġà ddikjara fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni tramite x-xhieda tal- Perit Arkitett Dottor Edwin Mintoff li huwa kien bi*

ħsiebu jaltera l-pjanti u jibni biss żewġ sulari flok tlieta, sabiex jassigura li ma jkunux kkaġunati ebda ħsarat.

4. *Illi l-esperti tekniċi mqabbda mil-eċċipjent taw parir illi l-binja ta' żewġ sulari oħra tista' ssir mingħajr ebda problemi, tenut kont ukoll strutturi light weight li qed jintużaw f'dawn iż-żminijiet, u li huma maħsuba wkoll li jintużaw fil-proġett in kwistjoni.*

5. *Illi l-eċċipjent diġa' kkummissjona studju estensiv tal-ġeoloġija tal-art sabiex jiddetermina x'jista' jibni w kemm piż jifilħu l-pedamenti. Skond l-imsemmija studji huwa possibbli li jinbnew sa tlett sulari oħra ma li hemm. Illi dawn l-konklużjonijiet huma korraborati mill-Perit Arkitett mqabbad mill-esponent li nterpreta l-istess studji u li għandu wkoll esperjenza wiesgħa tal-ġeoloġija tal-art fil-lokalita, stante diversi proġetti li kien nvolut fihom fl-imgħoddi.*

6. *Illi għal dak illi jirrigwarda l-allegazzjoni li bil-bini propost ser jinħolqu servitujiet ġodda li jaggravaw il-propjeta tar-rikorrenti, l-eċċipjent kien diġa' wiegħed lir-rikorrenti li ser jaltera l-pjanti sabiex jassigura li servitujiet ġodda jkunu kompletament evitati.*

7. *Illi bla preġudizzju għall-premess l-eċċipjent diġa' kellu binja antika fil-livell tat-tielet sular, u li dina twaqqgħet wara l-ħruġ tal-permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Illi għalhekk kwalsiasi deċiżjoni li tista' tagħti dina l-Onorabbli Qorti ma għandha qatt tippreġudika li terġa' titla' l-binja li ġia kien hemm eżistenti għal snin twal qabel tneħħiet sabiex tagħmel wisgħa għall-binja l-ġdida.*

8. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi:

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, inkluż il-kuntratt ta' akkwist tal-fond tar-rikorrenti datat 22 ta' Ottubru 2008 (fol 7), rapport tal-kumpannija Eurotest Limited datat 1 ta' Diċembru 2008 (fol 10) u rapport tal-Perit Philip B Grech datat 10 ta' Diċembru 2008 (fol 11).

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-intimat flimkien mar-risposta ġuramentata tiegħu, inkluż il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar Nru 07697/07 datat 28 ta' Lulju 2008 (fol 36) kif renovat permezz ta' permess nru 01308/13 datat 4 ta' Novembru 2013 (fol 41), Geological Sub-Surface Investigation Report maħruġ minn Terracore Geo Services f'Lulju 2007 (fol 48) u Structural Calculations Report maħruġ minn Dr Edwin Mintoff Architects fit-18 ta' Ġunju 2016 (fol 66).

5. Rat l-affidavit ta' **Frances Gauci** ippreżentat fis-26 ta' April 2017 (fol 83) flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

6. Rat l-affidavit ta’ **Saleheddin Said** ippreżentat fis-26 ta’ April 2017 (fol 99).

7. Rat l-affidavit tal-**Perit Philip Grech** ippreżentat fil-15 ta’ Ġunju 2017 (fol 107) flimkien ma’ varji rapporti minnu redatti, fosthom rapport datat 27 ta’ Settembru 2016 fejn issir referenza għal-Structural Calculations Report ppreżentat mill-intimati (fol 114).

8. Rat ix-xhieda ta’ **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, datata 22 ta’ Novembru 2017 (fol 124).

9. Rat l-affidavit addizzjonali ta’ Frances Gauci ippreżentat fit-22 ta’ Novembru 2017 (fol 148).

10. Rat l-affidavit addizzjonali tal-Perit Philip Grech ippreżentat fit-22 ta’ Novembru 2017 (fol 149).

11. Rat illi fit-22 ta’ Novembru 2017, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

12. Rat ix-xhieda ta’ **Tony Spiteri**, rappreżentant tas-soċjeta’ Eurotest Limited, prodott mill-intimat u datata 31 ta’ Jannar 2018 (fol 154).

13. Rat l-affidavit ta’ **Joseph Xuereb** ippreżentat fil-31 ta’ Jannar 2018 (fol 158).

14. Rat ix-xhieda tal-**Perit Edwin Mintoff** prodott mill-intimat u datata 8 ta’ Mejju 2018 (fol 192).

15. Rat ix-xhieda ta’ **Robert Ciantar**, prodott mill-intimat u datata 20 ta’ Ġunju 2018 (fol 197).

16. Rat ix-xhieda ta’ **Alfred Xerri**, rappreżentant tas-soċjeta’ Terracore Limited, prodott mill-intimat u datata 10 ta’ April 2019 (fol 219).

17. Rat illi fit-3 ta’ Lulju 2019, din il-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti.

18. Semgħet ix-xhieda ta’ **Saviour Scerri**, Ġeoloġista u impjegat tas-soċjeta’ Terracore Limited, prodott mill-intimat u mogħtija fis-6 ta’ Novembru 2019 (fol 227).

19. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Edwin Mintoff datata 29 ta’ Jannar 2020 (fol 253) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

20. Rat ix-xhieda tal-**Perit Adrian Falzon** datata 29 ta’ Jannar 2020 (fol 274).

21. Rat illi fit-28 ta’ Ottubru 2020, l-intimat ippreżenta Permess Nru 807/18, li huwa Renewal għal permess 1308/13 u minor amendment. (fol 284)

22. Ra illi fil-15 ta’ Diċembru 2020, l-intimat ippreżenta l-pjanti in rigward tal-permess Nru 807/18. (fol 291)

23. Rat illi, in vista tal-permess gdid maħruġ a favur ta' l-intimat, l-Qorti akkordat l-opportunita' lir-rikorrenti sabiex iressaq provi ulterjuri.

24. Rat l-affidavit ulterjuri tal-Perit Philip Grech ippreżentat fis-16 ta' Frar 2021 (fol 301).

25. Rat l-affidavit ulterjuri ta' Frances Gauci ippreżentat ma' dokumentazzjoni fl-24 ta' Marzu 2021 (fol 305).

26. Rat ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Edwin Mintoff datata 16 ta' Ġunju 2021 (fol 319) u dokumentazzjoni minnu eżebiti.

27. Rat illi fis-16 ta' Ġunju 2021, il-partijiet qablu illi l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonjiet finali abbażi tal-provi ppreżentati.

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-28 ta' Ottubru 2021 (fol 345).

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat Joseph Xuereb ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2022 (fol 359).

Fatti tal-każ

30. Jirriżulta li ir-rikorrenti akkwistaw in solidum it-terran mingħajr arja bin-numru 114, Triq San Ġorġ San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Ottubru 2008 eżebit bħala Dok A.

31. Jirriżulta li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 116 Triq San Ġorġ San Pawl il-Baħar, u tal-arja tiegħu, liema fond huwa sovrastanti għall-fond tar-rikorrenti.

32. Jirriżulta wkoll, li l-konvenut applika u ottjena permess sabiex jibni tlett sulari oħra fuq il-fond proprjetà` tiegħu. Il-permess tal-iżvilupp Numru PA 07697/07 ġie sussegwentement estiż fl-2013, b'hekk iġib in-Numru PAO 1308/13.

33. Jirriżulta li ir-rikorrenti inkarigaw lis-soċjeta' Eurotest li ħejjiet rapport dwar it-testijiet tas-sottoswol tal-fond in kwistjoni. Dan ir-rapport datat 1 ta' Diċembru 2008, jinsab eżebit bħala Dok B.

34. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti inkarigaw ukoll lill-Perit Philip P. Grech li ħejja rapport datat 10 ta' Diċembru 2008 (Dok C).

35. Jirriżulta li l-konvenut ġie interpellat b'ittra uffiċjali datata 12 ta' Mejju 2014 (Dok D) u b'ittra legali datata 29 ta' Mejju 2015 sabiex jiddesisti milli jagħmel xogħolijiet strutturali minnu proposti (Dok E).

36. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti ipproċedew b'Mandat ta' Inibizzjoni Numru 524/2016 fejn talbu li l-intimat jinżamm milli jiżviluppa l-arja liema Mandat intlaqa' fl-14 ta' Novembru 2016 (Dok F).

Ikkunsidrat

37. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu fl-ewwel lok, li l-intimat ma jissoktax bil-bini ta' sulari fuq il-fond tiegħu sovrastanti għal dak ta' l-istess rikorrenti. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni, li l-permess ta' żvilupp PA 07697/07 kif sussegwentement estiż bin-numru PA 01308/13 ser jaggravaw il-fond proprjetà` tar-rikorrenti, b'hekk qed jintalab li l-intimat ma jiżviluppax il-bini kopert bil-permess tal-iżvilupp.

38. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenut irrespinġa l-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Inoltre`, ġie eċċepit, li bi ħsiebu jaltera l-pjanti u jibni biss żewġ sulari minflok tlieta, b'hekk l-esperti inkarigati minnu qed isostnu li l-binja ta' żewġ sulari tista' ssir. Di piu`, ġie sostnut, li għal dak li jirrigwarda l-allegat ħolqien ta' servitujiet ġodda li jaggravaw il-proprjeta` tar-rikorrenti, kien diġà wiegħed li ser jaltera l-pjanti f'dan ir-rigward.

Meritu tal-każ.

39. Ir-rikorrenti qed jipproċedu b'dan il-każ sabiex iżommu lill-intimat milli jibni sulari oħra fuq il-fond tiegħu, liema fond jinsab sovrastanti għall-fond tar-rikorrenti, u dan minħabba l-biża li ssir ħsara stante li jsostnu li, b'tali xogħolijiet, ser tiġi perikolata s-sigurta' tal-proprjeta` tagħhom.

40. Minn naħa l-ohra, l-intimat sostna li meta ottjena l-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar kien jinkorpora parti minn sular li kien diġa mibni u twaqqa' sabiex jinbena mill-ġdid, u l-esperti tekniċi li huwa inkariga taw parir li binja ta' żewġ sulari bi strutturi 'lightweight' li qed jintużaw f'dawn iż-żminijiet, tista' ssir mingħajr ebda problemi.

41. Il-Qorti, hawnhekk, tibda biex tosserva li l-ewwel talba tal-azzjoni tar-rikorrenti, fejn qed jitolbu li l-bini kif propost mill-intimat tramite l-permess li ottjena mill-Awtorita` tal-Ippjanar ma jissoktax, hija ibbażata fuq azzjoni possessorja, li l-liġi taħseb fiha fl-artikolu 538 tal-Kodiċi Ċivili.

42. Għalkemm mhuwiex imsemmi mill-avukati tal-partijiet, lanqas fis-sottomissjonijiet tagħhom, din l-azzjoni tidher ċar li hija waħda imsejsa fuq dan l-**artikolu 538 tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdi:

> *"(1) persuna li bir-raġun tibża' li minħabba xi xogħol ġdid li wieħed ieħor ikun beda fil-fond tiegħu nnifsu jew fil-fond ta' ħaddieħor, tista' tiġri ħsara f'ħaġa immobbli li qegħda fil-pussess tagħha, tista' tagħmel kawża u titlob li dan il-wieħed ieħor jinżamm milli jissokta dak ix-xogħol ġdid, basta li dak ix-xogħol ikun għad ma tlestiex, u ma tkunx għaddiet sena minn mindu x-xogħol ikun inbeda.*

(2) Il-Qorti wara li tisma' l-fatti fil-qosor, tista' skont iċ-ċirkostanzi, iżżomm dan ix-xogħol ġdid milli jitkompla inkella tagħti li jitkompla dan ix-xogħol ġdid, taħt il-garanzija li jidhrilha meħtieġa.

(3) Meta x-xogħol jinżamm milli jitkompla, din il-garanzija tkun għall-ħlas tad-danni li jista' jkun hemm minħabba t-twaqqif tax-xogħol, jekk jinsab li l-oppozizzjoni għall-issoktar tax-xogħol tkun saret mingħajr raġuni tajba.

(4) Meta jingħata li x-xogħol jitkompla, din il-garanzija tkun għall-ħatt tax-xogħol kollu jew ta' biċċa minnu u għall-hlas tad-danni li jista' jbagħti l-attur, jekk għalkemm ikun ingħata li x-xogħol jitkompla, tiġi mogħtija favur tiegħu sentenza definittiva."

43. Kif ingħad, fil-każ **Joseph u Maria Schembri vs Roccu u Pauline konjuġi Camilleri** (2325/1999/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-10 ta' Ġunju 2004, u ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil- 25 ta' Mejju 2007:

"Il-ħsara li minħabba x-xogħolijiet il-ġodda, persuna bir-raġun tibża' li sejjer iġarrab bini tagħha m'għandhiex tiġi mifhuma biss bħala ħsara materjali li tolqot negattivament il-valur u s-sura tal-bini nnifsu, imma tgħodd ukoll għal kull preġudizzju marbut mal-użu jew mat-tgawdija tal-istess bini. Fuq kollox, azzjoni bħal din tista' titressaq mhux biss meta x-xogħolijiet il-ġodda jkunu abbużivi jew illegali, iżda wkoll meta tali xogħolijiet ikunu legali jew leġittimi imma li joħolqu ħsara minnufih jew fil-ġejjieni fil-bini tal-attur, billi f'azzjoni bħal din jeħtieġ li jiġi aċċertat li bil-bini il-ġdid il-ġid tal-attur mhuwiex probabbli li jġarrab ħsara."

44. Fil-vertenza odjerna, jirriżulta mix-xhieda u mill-atti tal-każ, li x-xogħol li ġia inbeda jikkonsisti fit-twaqqiegħ tal-kamra tal-bejt li kienet mibnija fuq il-fond appartenenti lill-intimat, liema kamra kienet konsistenti f'għoxrin fil-mija (20%) tal-arja tal-fond ta' l-intimat ġewwa 116, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar.

45. Jirriżulta illi din il-kamra twaqqgħet wara li l-intimat ottjena l-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar, sabiex ikunu jistgħu jinbnew is-sulari koperti bil-permess tal-iżvilupp li ottjena l-intimat. L-intimat Joseph Xuereb stess jikkonferma fl-affidavit tiegħu, li beda x-xogħolijiet fis-sena 2016, meta qabbad lill-bennej jibda bix-xogħolijiet u l-ewwel ma beda kien bit-twaqqiegħ tal-washroom u l-opraporta minn fuq wara tal-bejt. Il-kaŻ odjern Ġie istitwit f'Novembru 2016, li jfisser il-każ in eżami ġie istitwit entro t-terminu ta' sena indikat fl-artikolu 538 tal-Kodiċi Ċivili.

46. Fil-każ in eżami, mhuwiex ikkontestat, li rikorrenti preċedentement, diġa' pproċedew b'Mandat ta' Inibizzjoni numru 524/2016 fil-konfront tal-intimat, liema Mandat intlaqa' minn din il-Qorti diversament ippreseduta. In fatti, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, irreferew għal silta mid-deċiżjoni tal-mandat kawtelatorju, fejn ingħad:

> *"Mhuwiex ikkontestat illi l-kampjuni li ttieħdu minn Terracore, a differenza ta' dawk meħuda minn Eurotest, ittieħdu barra mill-proprjeta` tar-rikorrenti. Il-Periti inkarigati mill-intimati jgħidu li ma tagħmilx differenza peress li l-ġeoloġija tas-sit ġeneralment tkun fl-istess viċinanzi immedjati. Il-Qorti tqis illi din l-asserzjoni hija biss preżunzjoni, li f'dan il-każ ġiet ribattuta mir-riżultati tat-testijiet magħmula minn Eurotest li juru diverġenza kbira fil-load bearing capacity."*

47. Iżda, din il-Qorti trid tidħol fl-istħarriġ fil-mertu, b'hekk ma tistax tistrieħ fuq dak deċiż fil-mandat ta' inibizzjoni. Infatti, kif deċiż fil-każ **Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et** (Mandat ta' Inibizzjoni numru 1710/16) deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016 ingħad:

> *"Illi jingħad ukoll li l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi fil-liġi.*
>
> *Illi kull ma hu meħtieġ u fl-istess ħin huwa bizżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li jkun hemm fumus boni iuris. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kull ma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hijiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le."*

48. Għalhekk, huwa imperattiv, li f'dan l-istadju, jiġu eżaminati ż-żewġ rapporti tekniċi eżebiti fl-atti imħejjija minn Eurotest, inkarigati mir-rikorrenti, u Terracore inkarigati mill-intimat.

49. Jirriżulta li r-rikorrenti inkarigaw lis-soċjeta' Eurotest sussegwentement, li ħadu fosos u testijiet mill-art pediment ta' taħt il-fond tar-rikorrenti. L-intimat, mill-banda l-oħra, kien oriġinarjament inkariga lil Robert Ciantar, li huwa chartered surveyor, li sussegwentement inkariga lil Terracore sabiex tagħmel studju ġeoloġiku fuq l-imsemmi sit, mertu tal-vertenza odjerna.

50. Jirriżulta illi hemm diverġenzi bejn iż-żewġ rapporti tekniċi, fosthom anke kritika li ħarġet fil-provi, li t-testijiet li ttieħdu ma kinux mill-istess sit, ossija mill-materjal ta' taħt il-fond tar-rikorrenti. Di fatti, Robert Ciantar, fix-xhieda tiegħu, ippreċiża li l-kampjuni li ttieħdu minn Terracore kienu minn żewġ boreholes li saru quddiem il-'party wall' fuq in-naħa tax-xellug u l-oħra fuq in-naħa ta' wara nett tal-istess ħajt.

51. Hemm ukoll diverġenzi tekniċi fil-konklużjonijiet tekniċi rigward il-'weight beating capacity' u l-iżvilupp tal-bini, billi Terracore jikkonkludu li jista' jkun hemm żvilupp ta' żewġ sulari, filwaqt li s-soċjeta' Eurotest ikkonstat li s-sit in kwistjoni, ma joffrix sigurta` għal żvilupp ta' bini ta' sulari kif propost fil-permess tal-iżvilupp li ottjena l-intimat.

52. Madankollu, mill-istħarriġ u l-analiżi taż-żewġ rapporti tekniċi, jirriżulta li hemm riżultanza li dwaru ż-żewg esperti jaqblu, u dan b'referenza għall-ġeoloġija tal-art f'dik iż-żona. Fir-rapport ta' Terracore, f' "Results of the Investgation" ġie deskritt hekk:

> *"The site investigation revealed that the geology of the site consists of a thin made ground layer underlain by upper Globigerina Limestone.*
>
> *The foundation at bore hole 2 appears to be resting on the Upper Globigerina limestone.*
>
> *The Upper Globigerina Limestone consists of yellow soft, massive, bioturbated, weak to moderately weak clayey LIMESTONE beds about 5m thick underlain by a marly bed also about 5m thick. The rock is entirely composed of tests of benthonic and planktonic foraminifera some echinoid spines, echinoids and scattered whole or fragmented bivalve shells.*
>
> *The yellow clayey limestone cracks very easily on exposure due to dessication and shrinkage. The grey marl bed is impermeable and if exposed undergoes desiccation followed by shrinkage and cracking. Once wetted again, it crumbles. The rock (Upper Globigerina Limestone) is weak to very weak limestone."*

53. Fir-rapport ta' Eurotest, is-soċjeta' inkarigata mir-rikorrenti, ġie konkluż is-segwenti:

> *"Sample is a weak, thickly laminated LIMESTONE (pale brown WACKESTONE or 'turbazz') very fine to coarse grains and iron staining and occasional black flecks. Density is 1.93."*

54. Għalhekk, iż-żewġ soċjetajiet inkarigati sabiex jagħmlu studju fuq l-art in kwistjoni, jidhru illi lkoll qed jaqblu dwar il-materjal ta' taħt il-bini in kwistjoni u dwar il-fundament ġeoloġiku tas-sit – ossija ġebla friabbli u mhux b'saħħitha.

55. Jirriżulta li l-kontendenti inkarigaw ukoll il-Periti tagħhom sabiex jagħtu l-evalwazzjonijiet tagħhom fejn, għal darba oħra, l-evalwazzjoni tal-Perit Philip B Grech inkarigat mir-rikorrenti, ma taqbilx ma' l-evalwazzjoni u l-konklużjoni tal-Perit Edwin Mintoff inkarigat mill-intimat.

56. Jirriżulta, di fatti, illi l-Perit Grech, fir-rapport tiegħu datat 10 ta' Diċembru 2008, eżebit bħala Dok C mar-rikors promotur, ikkonkluda abbażi tar-rapport tekniku ta' Eurotest, li:

"foundations are manifestly not capable of carrying increased loads such as additional storeys without significant changes and improvements to the foundations, to distribute these increased loads."

"any additional development as proposed using these foundations without prior execution of foundation improvements as referred to above should be strongly resisted and the ground floor property should not be used for habitation if such resistances fail to stop the development, due to the risk of danger or collapse."

57. Fil-fatt, il-Perit Grech jisħaq kemm fir-rapporti tiegħu, kif ukoll fix-xhieda, li fis-sit in kwistjoni, kwalsiasi żvilupp ma jistax isir, għalhekk sostna li kull struttura addizzjonali anke l-iżvilupp ta' żewġ sulari kif proprost mill-intimat fil-permess li ġie estiż, mhuwiex ta' sigurta' għall-binja eżistenti.

58. Minn naħa l-oħra, l-Perit Edwin Mintoff skarta r-rapport ta' Eurotest, u bbaża l-kostatazzjonijiet tiegħu fuq ir-rapport ta' Terracore, fejn sostna li s-soċjeta' Eurotest ma ħaditx sample tal-blat. Dan, madanakollu, ġie kontradett mir-rappreżentat tas-soċjeta' Eurotest, li sostna li aċċeda fuq il-fond u ħadu l-kampjuni kollha neċessarji. Il-Perit Mintoff ikkonkluda li jistgħu jinbnew żewġ sulari fuq il-fond tal-intimat, fejn inkariga lill-Perit Adrian Falzon, speċjalizzat fl-Inġinerija strutturali, u ġie suġġerit li jużaw strutturi 'lightweight' fil-bini ta' dawn iż-żewġ sulari proposti għas-sigurta tal-bini. Inoltre`, għal dak li jirrigwarda perikolu ghar-rikorrenti, l-Perit Mintoff jisħaq li, meta jibda x-xogħol tal-bini, dejjem issir polza ta' assikurazzjoni u tingħata wkoll garanzija bankarja biex jagħmel tajjeb għal ħsarat – dina qatt ma tista' titqies bħala ta' serħan għar-rikorrenti, in vista tar-rapporti redatti.

59. Fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, ġie rilevat li l-periti tal-intimat, il-Perit Mintoff u l-Perit Falzon ma tawx spjegazzjoni kif waslu għal '*allowable bearing capacity of the ground.*' Fil-fatt, huma jinsistu li il-Perit Mintoff sostna t-teżi tiegħu biss fuq dak konstatat fir-rapport ta' Terracore.

60. Madankollu, din il-Qorti tosserva li hawnhekk għandha tirreferi għal dak li ingħad fl-istess rapport ta' Terracore taħt it-titolu FOREWARD:

"The recommendations made and opinions expressed in this report are based on the ground conditions revealed by the site works, together with an assessment of the site and of laboratory test results. Whilst opinions may be expressed relating to sub-soil conditions in parts of the site not investigated, for example away from the location of the borehole drilled, these are only for guidance and no liability can be accepted for their accuracy.

The rocks and soils encountered and the samples retained represent a limited amount of the material present in the subsurface at the site. Although the investigation recovered representative samples of the rocks present, some material present on the site may not have been examined.

> *Should significantly different rocks or soils be determined during site works, then further investigation may be necessary."*

61. Il-Qorti, hawnhekk ma tistax ma tosservax illi, fil-każ, in eżami, hi tinsab rinfaċċjata b'opinjonijiet tekniċi kontrastanti tal-Periti *ex parte*, inkarigati mill-partijiet. Għalhekk, huwa ferm importanti, li din il-Qorti tħares lejn ir-rapporti tekniċi ta' esperti ġeoloġisti eżebiti mill-partijiet, ossija dawk li ż-żewġ kumpaniji, Terracore u Eurotest qablu fuqu, u ċioe`, li l-materjal u l-fundament bħala bażi għall-bini huwa wieħed dgħajjef, kif jirriżulta minn dak ċitat aktar 'il fuq. Dan ma jistax jiġi ikkontestat u kkontrastat bl-ebda mod.

62. Fix-xhieda prodotta, ir-rikorrenti sostnew li ġew avviċinati mill-intimat, diversi drabi, fl-2013, fejn kien infurmahom li, sabiex itella' sular ieħor, ried jagħmel ċinturin madwar il-bini sabiex isaħħaħ il-bini. Meta kienu ħadu parir mingħand il-perit tagħhom, il-Perit Grech, dan kien infurmahom li ċinturin mhuwiex ser isaħħaħ il-pedamenti. Sussegwentement, jirriżulta li reġgħu ġew avviċinati mill-intimat. Fejn din id-darba li kien talabhom sabiex jagħmel kolonni fid-dar tagħhom biex isaħħaħ il-bini kollu biex ikun jista' jibni sular ieħor, u jagħtihom xi kumpens għal dan, iżda huma ma aċċettawx.

63. Dawn il-fatti ma jinsabux kontradetti fil-provi, tant hu hekk illi, l-intimat Xuereb stess, fl-affidavit tiegħu, ikkonferma li kien ippropona lir-rikorrenti isir 'under-pinning' u 'piles' fil-proprjeta` tagħhom sabiex jirrenovalhom il-fond, u b'hekk ikun hemm bażi aktar soda għal bini ta' sulari addizzjonali. Dan kollu jimplika li l-intimat kien a konoxxenza tal-fatt li l-bażi u l-pedament, fejn irid jibni aktar sulari ma kienx sod biżżejjed.

64. Dan iwassal għall-konklużjoni, li l-pedamenti li fuqhom huma mibnija l-fondi tal-partijiet mhumiex b'saħħithom biżżejjed biex jifilħu għal sulari addizzjonali, u kostruzzjoni sovrastanti għall-bini eżistenti. Indubbjament, minħabba l-konklużjonijiet dwar il-pedamenti ġeoloġiċi tal-art f'dan is-sit speċifiku, il-bini ta' aktar sulari jista' jqiegħed f'riskju serju s-sigurta' personali tar-rikorrenti, aktar u aktar jekk il-fond tar-rikorrenti ma jissaħħaħx fil-fondazzjoni tiegħu u dan sabiex ikun jiflaħ għal aktar sulari.

65. Din il-Qorti ma tistax toqgħod fuq dak allegat mill-intimat u sostnut mill-perit tiegħu *ex parte*, li ser jintużaw strutturi 'lightweight' kif qed jintużaw fiż-żminijiet reċenti, u ma hemm xejn f'jżomm lill-intimat jibni b'mod ieħor f'każ illi jitħalla jibni liberament minn dina l-Qorti.

66. Il-Qorti ikkunsidrat ukoll li l-fond tar-rikorrenti ilu mibni mis-sebgħinijiet, b'hekk mhijiex struttura ġdida, u in vista tal-konklużjonijiet dwar l-istudji ġeoloġiċi tas-sit, u tal-pedament u l-bażi eżistenti, konsistenti, f' '*weak to very weak limestone*', bini ta' strutturi addizzjonali fiċ-ċirkostanzi jista' jimpinġi fuq is-sigurta' tal-fond sottostanti, ossija dak tar-rikorrenti.

67. Tant huwa hekk, li jiġi osservat, li sa mill-eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat eċċepixxa li l-permess kien ser jiġi alterat sabiex isir żvilupp ta' żewġ sulari minflok ta' tlett sulari. Fil-fatt, meta il-permess tal-bini PA 07697/07 skada, ġie estiż bil-permess PA 01308/13, u sussegwentement, l-intimat ottjena l-permess PA 00807/18 emendat sabiex jinbnew żewġ sulari minflok tlett sulari. Il-Qorti tqis illi din hija indikazzjoni ċara li l-pedamenti għall-iżvilupp propost mhumiex b'saħħithom, kif instab fiż-żewġ rapport tekniċi ta' Eurotest u ta' Terracore.

68. Għaldaqstant, fid-dawl tal-fatti u r-riżultanzi ta' dan il-każ, liema fatti joħorġu mill-atti eżebiti, jirriżulta li l-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-issoktar tax-xogħol u għall-iżvilupp ta' sulari ġodda saret għal raġuni valida.

69. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li l-azzjoni tar-rikorrenti hija mistħoqqa u ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti, billi tiddikjara li l-pedamenti li fuqhom huma mibnija l-fondi, 114 u 116 Triq San Ġorġ San Pawl il-Baħar, mhumiex b'saħħithom biżżejjed biex jifilħu għall-kostruzzjoni tal-bini kif kopert bil-permess PA 07697/07 kif estiż bil-permess ta' żvilupp PA 01308/13.

70. Għalhekk, ser tgħaddi biex tordna lill-intimat sabiex ma jiżviluppax il-bini, kif kopert bil-permess PA 07697/07 kif estiż bil-permess ta' żvilupp PA 01308/13.

It-Talba tar-rikorrenti rigward is-servitujiet li ser jaggravaw il-proprjeta` tagħhom.

71. Jirriżulta li r-rikorrenti sostnew fil-premessi, fix-xhieda u fis-sottomissjonijiet, li l-iżvilupp propost mill-intimat bil-permess ta' żvilupp PA07697/07, kif sussegwentement estiż b'PA01308/13, ser ikun jikkonsisti fi ftuħ ta' aperturi u gallariji ġodda li jħarsu direttament fuq il-bitħa u x-shaft tar-rikorrenti, li ser jaggravaw il-fond proprjeta tar-rikorrenti.

72. Mill-banda l-oħra, il-Perit Edwin Mintoff eżebixxa l-pjanta ġdida proposta Dok EM1, li turi twieqi fl-ewwel sular, li jħarsu għal fuq ix-xaft, u gallarija fit-tielet sular li tħares għal fuq ix-xaft u saħaq li ebda tieqa m'hija se tinfetaħ fuq ix-xaft filwaqt li żied li l-gallarija tkun aċċessibbli biss minn tieqa u b'opramorta ta' ħames filati u għalaq billi jgħid li l-linja tal-bini, fuq in-naħa ta' wara, ġiet irtirata 'l ġewwa sabiex ma tagħtix lok għal ħolqien ta' servitujiet ġodda – dawna kollha saru wara il-ħruġ tal-permess oriġinali, li abbażi tiegħu nedew il-proċeduri odjerni.

73. Madankollu, il-Qorti tirrileva li, la darba ġie stabbilit li l-pedamenti tas-sottoswol tal-fondi 114 u 116 fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, mhumiex ta' fundament u bażi soda għal żvilupp ta' aktar sulari ta' bini, ma huwiex opportun li l-Qorti tistħarreġ ulterjorment dwar jekk hemmx servitujiet bil-pjanti ġodda kif proposti permezz tal-PA 07697/07 kif estiż b'PA 01308/13. Għalhekk, proprju sabiex jinżammu d-drittijiet tal-partijiet mhux ippreġudikati, din il-Qorti mhijiex ser tidħol fil-kwistjoni tas-servitujiet.

74. Fid-dawl tas-suespost, għalhekk, ser tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat u takkolji it-talbiet tar-rikorrenti, limitatament għat-talbiet b'referenza għall-iżvilupp tal-bini.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-**Tieni Talba**.

Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-pedamenti li fuqhom huma mibnija l-fondi 114 u 116 Triq San Ġorġ San Pawl il-Baħar, mhumiex b'saħħithom biżżejjed sabiex jifilħu għall-kostruzzjoni tal-bini li huwa kopert bil-permess tal-iżvilupp numru PA 07697/07, kif sussegwentement estiż bil-permess tal-iżvilupp numru PA 01308/13 u PA 00807/18, jew għal kwalsiasi żvilupp ieħor konsistenti fil-kostruzzjoni ta' sular jew sulari addizzjonali fuq l-istess imsemmija fondi.

Tilqa' t-Tielet Talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimat sabiex ma jiżviluppax il-bini kopert bil-permess tal-iżvilupp numru PA07697/07, kif sussegwentement estiż permezz ta' żvilupp numru PA01308/13 u PA 00807/18 jew kwalsiasi bini ieħor konsistenti fil-kostruzzjoni ta' sular jew sulari addizzjonali fuq il-fond ossija 116, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandha tkun a kariku tal-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur