QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Ħmistax (15) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 78/2019 FDP

Fl-ismijiet

George Delmar (K.I.409071M)
Saviour Delmar (K.I.161742M)
Mansueta Delmar (K.I. 980244M)

Vs

Anthony Sammut (K.I. 58253M)
f'ismu proprju u ACK Limited (C5205)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Jannar 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. Illi l-atturi Saviour u Mansueta Delmar huma proprjetarji tal-fond 1, Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida li nxtara b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat datat 10 ta' Novembru 1977 hawn anness u mmarkat bħala Dokument A.

    2. Illi l-atturi kollha huma proprjetarji tal-fond 3, John's Pastizzerija, Msida Seafront, Msida li nxtara b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 7 ta' Novembru 1995 hawn anness u mmarkat bħala Dokument B.

    3. Illi l-fondi in kwistjoni huma mikrija in kwantu għall-fond Dolce Sicilia lil Vincenzo Gambuzza, u in kwantu għall-fond John's Pastizzerija lil Jonathan Farrugia.

4. Illi reċentement, l-intimati qed jippruvaw jtellgħu fuq il-fondi in kwistjoni bini li ma jiflaħx il-piż żejjed li ser jintrefa' mill-binjiet sottostanti proprjeta' tal-atturi u minkejja dan, talab il-ħruġ tal-permess nru. PA1009/2006 li ġie approvat fit-2 ta' Awwissu tal-2017 u li kopja tiegħu qed tigi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument C, u dan biex jittellgħu sitt sulari oħra fuq il-binja ġja eżistenti.

5. Illi b'applikazzjoni oħra PA06598/18 li kopja tagħha qed tiġi hawn eżebita u mmarkata bħala Dokument D l-intimati talbu "*Change of use from Lobby to Class 4C Catering Establishments at Ground Floor. Sanctioning and correction of Site from Levels 2 to 5. Proposed demolition of Level 6 ond Level 7 recessed floors, and construction of full floors and Levels 6, 7, and new recessed Levels 8, 9 and 10 as per height Adjustments for Hotels and Homes for the Elderly*" biex b'hekk jerġa' jibni tlett sulari oħra fuq il-permess li diġa' inħariġlu. Illi din l-applikazzjoni għadha ma ġietx approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

6. Illi meta raw dan, u ġew infurmati bil-bini li talvolta għandu jsir fuq il-fondi tagħhom, l-atturi qabbdu lis-soċjeta' SolidBase Laboratory Limited u skond rapport minnha maħruġ fil-11 ta' Settembru 2018, Dokument E hawn anness, jirriżulta illi l-bini ta' sulari oħra fuq il-bini eżistenti proprjeta' tar-rikorrenti ma jiflaħx il-piż li jrid jintrefa' mill-pedamenti, mit-travi u mis-saqaf tal-istess binja ġja eżistenti u dan kif ġie ċertifikat mill-Perit Christian Schembri skond l-istess rapport.

7. Illi konsegwentement għal dan ir-rapport, l-atturi talbu l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 1467/2018SM li ġie degretat minn din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru 2018 u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument F.

8. Illi skond id-Digriet ta' din il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi, l-intimati ġew inibiti milli jkomplu jagħmlu huma jew nies minnhom imqabbda xogħolijiet ta' kostruzzjoni u/jew ta' bini sovrastanti l-arja tal-fondi 1, Dolce Sicilia u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida u dan stante illi skond rapport maħruġ minn Solidbase Laboratory Limited il-bini ta sulari oħra fuq il-bini eżistenti proprjeta' tar-rikorrenti ma jiflaħx il-piż li jrid jintrefa' mill-pedamenti, mit-travi u mis-saqaf tal-istess binja ġja eżistenti u dan kif ġie ċertifikat mill-Perit Christian Schembri skond l-istess rapport datat 11 ta' Settembru 2018.

9. Illi fil-frattemp l-intimati obbligaw ruħhom illi jqabbdu lis-soċjeta' Terracore biex jagħmlu x-xogħlijiet tekniċi biex dak li kienu qed jallegaw ir-rikorrenti jiġi verifikat o meno.

10. Illi l-partijiet bejniethom qablu illi għal dan l-iskop għandu jiġi estiż l-istess mandat ta' inibizzjoni sal-11 ta' Frar 2019 pero' dan kienu kollu għalxejn għax l-ebda test ma sar mis-soċjeta' Terracore.

11. Illi minkejja diversi promessi mill-istess intimati biex dan ix-xogħol jsir u biex fil-frattemp jirrendu l-proprjeta' tar-rikorrenti impermeabbli stante illi bit-twaqqiegħ li sar daħal skul ta' ilma konsiderevoli tul ix-xhur li għaddew, biex b'hekk ikkawżaw ħsara mhux biss lir-rikorrenti imma anke lill-inkwilini tagħhom li qed iżommuhom responsabbli għall-ħlas ta' danni li qed jikkawżawlhom l-istess intimati.

12. Illi jinħtieġ illi l-fondi tal-atturi jiġu reżi impermeabbli mill-aktar fis biex jiġi mwaqqaf l-iskul tal-ilma mill-proprjeta' sovrastanti tal-intimati għall-proprjeta' tar-rikorrenti minkejja li kellhom l-obbligu illi meta waqqgħu ż-żewġ sulari sovrastanti l-fondi msemmija tal-atturi huma ma ħadux il-prekawzjonijiet neċessarji skond il-liġi biex jirrendu l-istess fondi impermeabbli u ma jagħmlux ħsara lill-bini.

13. Illi jirriżulta illi jridu jsiru xogħlijiet rimedjali sabiex jitwaqqaf l-iskul tal-ilma u li jitneħħa kull perikolu li qiegħed jaffettwa l-istabbilita' tal-binja bil-bini propost ai termini tal-permess PA/1009/06 u tal-applikazzioni nru. PA/06598/18.

14. Illi l-intimati ġew interpellati sabiex jersqu biex jagħmlu dawk it-tiswijiet neċessarji fil-fondi tagħhom biex jirrimedjaw il-ħsarat li kkawżaw lill-fondi tal-atturi talli meta waqqgħu ż-żewġ sulari sovrastanti l-ħwienet tal-atturi huma ma ħadux il-prekawzjonijiet neċessarji skond il-liġi biex jirrendi l-istess impermeabbli u ma jagħmlux ħsara lill-bini eżistenti tal-atturi b'konsegwenza tal-bini li jippretendi li jistgħu jibnu fuq il-fondi in kwistjoni u dan minkejja li jafu li l-pedamenti tal-istess bini ma jifilħux is-sulari sovrastanti.

    Għaldaqstant jgħidu l-intimati jew min minnhom, solidalment bejniethom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

    I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi sofrew ħsarat fil-fondi 1, Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida, proprjeta' tagħhom, kaġunati bi skul ta' ilma u għalhekk b'negliġenza w imperizia da parti tal-intimati talli meta waqqgħu il-binja l-antika ta' żewġ sulari fuq il-fondi tal-atturi ma ħadux il-prekawzjonijiet biex jirrendu l-istess fondi tal-atturi impermeabbli, u b'hekk dgħajjfu iktar l-istruttura tal-binja msemmija.

    II. Tillikwida l-ħsarat li sofrew l-atturi bl-iskul tal-ilma fil-fondi in kwistjoni kif wkoll tal-ispejjeż li huma nkorrew biex iġibu r-rapporti peritali ta' SolidBase Laboratory Limited u spejjeż oħra anċillari.

    III. Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu d-danni hekk likwidati.

    IV. Tordna illi jsiru t-tiswijiet rimedjali a spejjeż tal-intimati fi żmien qasir u perentorju lilhom ffissat biex jirrendu l-fondi 1, Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida impermeabbli, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

    V. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi biex a spejjeż tal-intimati jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fis-saqaf u l-arja tal-intimati fuq il-fondi 1, Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida, biex jiġu reżi impermeabbli l-istess fondi tal-atturi, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

    VI. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi il-pedamenti eżistenti tal-fondi 1, Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida ma jifilħux l-bini propost mill-intimati skond l-permess PA1009/06 maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

    VII. Tinibixxi permanentement lill-intimati milli jkomplu jagħmlu huma jew nies minnhom imqabbda xogħolijiet ta' kostruzzjoni u/jew ta' bini sovrastanti l-arja tal-fondi 1, Dolce Sicilia u 3, John’s Pastizzerija, Msida Seafront, Msida u dan stante illi skond rapport maħruġ minn Solidbase Laboratory Limited il-bini ta' sulari oħra fuq il-bini eżistenti proprjeta' tar-rikorrenti stante li ma jiflaħx il-piż li jrid jintrefa' mill-pedamenti, mit-travi u mis-saqaf tal-istess binja ġja eżistenti u dan kif ġie ċertifikat mill-Perit Christian Schembri skond l-istess rapport datat 11 ta' Settembru 2018.

    Bl-ispejjeż, kompriżżi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Settembru 2018, tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 1467/2018 u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fit-8 ta’ April 2019 l-intimati irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ħsarat reklamati minnhom fil-fondi 1, 'Dolce Sicilia' u 3, 'John's Pastizzeria', fi Triq ix-Xatt, l-Imsida, ma ġewx ikkaġunati b'negliġenza u mperizja tal-esponenti kif allegat mill-istess rikorrenti u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori tal-kawża.

2. Illi kif ġie rrilevat fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti kienu talbu l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni numru 1467/2018 fil-konfront tal-esponenti sabiex iwaqqfuhom milli jeżegwixxu x-xogħol ta' kostruzzjoni li kien qed isir sovrastanti l-arja tal-fondi 1, 'Dolce Sicilia' u 3, 'John's Pastizzeria', fi triq ix-Xatt, I-Imsida, propjetå tal-istess rikorrenti, kif ukoll sovrastanti fond ieħor li jinsab fi Triq Qrejten, kantuniera ma' Triq ix-Xatt, l-Imsida, propjeta’ tas-soċjeta’ esponenti.

3. Illi tali mandat kien għall-bidu ntlaqa' proviżorjament permezz ta' digriet ta' din l-Onor. Qorti, datat 18 ta' Settembru 2019 u konsegwentament, l-esponenti ġew inibiti milli jeżegwixxu kwalsiasi xogħol li kien qed isir sovrastanti l-arja tal-fondi in kwistjoni.

4. Illi peress li s-saqaf tal-istess sit fejn kien qed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni kien mikxuf għall-elementi u dana stante li la kien hemm kontro-bejt, la opra morta u lanqas madum biex jilqa’ x-xita, l-esponenti kienu interponew rikors b'urġenza fl-20 ta' Settembru 2018 fejn fih talbu lil din l-Onor. Qorti sabiex tawtorizzahom jagħtu kisja konkos lill-bejt sabiex jipproteġu l-fondi in kwistjoni minn kwalunkwe skular ta' ilmijiet tax-xita, stante li kienet dieħla x-xitwa u x-xita kienet tidher imdendla.

5. Illi fir-risposta tagħhom għar-rikors b'urġenza, ir-rikorrenti kienu opponew bil-qawwa kollha għat-talbiet tal-esponenti billi rrilevaw li tali rikors kien intiż sabiex jiżvijaw lill-Qorti tant illi kienu talbu lill-istess Onor. Qorti sabiex tiċħad t-talbiet tal-istess esponenti.

6. Illi permezz tad-digriet datat 26 ta' Settembru 2018, din l-Onor. Qorti kienet ċaħdet it-talbiet tal-esponenti stante li “... l-kwistjoni tal-urġenza [kienet] ġiet superata bis-smigħ tal-mandat de quo".

7. Illi sussegwentament l-istess Onor. Qorti reġgħet ċaħdet it-talbiet tal-esponenti permezz tad-deċiżjoni tagħha datata 2 t'Ottubru 2018 billi varjat contrario imperio id-digriet preċedenti tagħha datat 18 ta' Settembru 2018 sopraċitat, b'tali mod li l-mandat de quo inħareġ b'mod permanenti.

8. Illi konsegwentament, l-esponenti ma setgħu jagħmlu xejn sabiex jieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa sabiex kemm huma kif ukoll ir-rikorrenti, ma jġarrbux ħsarat mill-ingress tal-ilma tax-xita fil-fondi tagħhom.

9. Illi finalment, in vista tas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom, fl-umli fehma tal-esponenti jiġu respinti in toto stante li kienu r-rikorrenti stess illi bl-aktar mod irresponsabbli baqgħu jopponu li jsir ix-xogħol meħtieġ a karigu u spejjeż tal-esponenti sabiex ebda ilma ma jidħol fil-fondi in kwistjoni u kwindi ma ssir ebda ħsara.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Rat illi fit-8 ta’ April 2019, l-intimati ppreżentaw kontro-talba fejn talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikonvenzjonanti kienu qed jiżviluppaw l-arja propjetà tagħhom bil-għan illi jtellgħu sitt sulari fuq il-bini diġà eżistenti u ċioè l-fondi 1, 'Dolce Sicilia' u 3, 'John's Pastizzeria', fi Triq ix-Xatt, l-Imsida, propjetà tar-rikonvenzjonati li huma mikrija lil

Vincenzo Gambuzza u Johnathan Farrugia rispettivament, kif ukoll fond ieħor li jinsab fi Triq Qrejten, kantuniera ma' triq ix-Xatt, l-Imsida, propjetà tal-esponenti.

2. Illi minkejja l-fatt illi tali żvilupp kien ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar wara li nħareġ il-permess relattiv nru PA 1009/2006 fit-2 t'Awwissu 2017, ir-rikonvenzjonati ħassew illi l-bini eżistenti ma kienx jiflaħ għall-piż ta' sitt sulari oħra u b'hekk kienu talbu l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni nru. 1467/2018 fil-konfront tal-esponenti sabiex iwaqqufhom milli jeżegwixxu x-xogħol ta' kostruzzjoni, liema mandat kien intlaqa' provviżorjament permezz ta' digriet ta' din l-Onor. Qorti, datat 18 ta' Settembru 2019 u konsegwentament, l-esponenti ġew inibiti milli jeżegwixxu kwalsiasi xogħol li kien qed isir sovrastanti 1-arja tal-fondi in kwistjoni.

3. Illi peress li x-xogħol kien beda u għaldaqstant is-saqaf tal-fondi de quo kien mikxuf għall-elementi, stante li la kien hemm kontro-bejt, la opra morta u lanqas madum biex jilqa' x-xita, ir-rikonvenzjonanti kienu interponew rikors b'urġenza fl-20 ta' Settembru 2018 fejn fih talbu lil din l-Onor. Qorti sabiex tawtorizzahom jagħtu kisja konkos lill-bejt sabiex jipproteġu l-fondi in kwistjoni minn kwalunkwe skular ta' ilmijiet tax-xita, stante li kienet dieħla x-xitwa u x-xita kienet imdendla.

4. Illi di più, fir-risposta tagħhom għar-rikors b'urġenza, ir-rikonvenzjonati kienu opponew bil-qawwa kollha għat-talbiet tal-esponenti billi rrilevaw li tali rikors kien intiż sabiex jiżvijaw lill-Qorti tant illi kienu talbu lill-istess Onor. Qorti sabiex tiċħad t-talbiet tal-istess esponenti.

5. Illi inoltre, minkejja l-urġenza tar-rikors sabiex ma ssir ebda ħsara, permezz tad-digriet datat 26 ta' Settembru 2018, din l-Onor. Qorti kienet ċaħdet it-talbiet tal-esponenti stante li "...l-kwistjoni tal-urġenza [kienet] ġiet superata bis-smigh tal-mandat de quo".

6. Illi sussegwentement l-istess Onor. Qorti reggħet ċaħdet it-talbiet tal-esponenti permezz tad-deċizjoni tagħha datata 2 t'Ottubru 2018 billi varjat contrario imperio id-digriet preċedenti tagħha datat 18 ta' Settembru 2018 sopraċitat, b'tali mod li l-mandat de quo inħareġ b'mod permanenti. Konsegwentament, l-esponenti ma setgħu jagħmlu xejn sabiex jieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa biex kemm huma kif ukoll ir-rikonvenzjonati, ma jġarrbux ħsarat mill-ingress tal-ilma tax-xita fil-fondi tagħhom.

7. Illi fil-frattemp, r-rikonvenzjonanti rċevew ittra interpellatorja mingħand John Farrugia datata 31 t'Ottubru 2018 fejn fiha kien talab lill-istess rikonvenzjonanti kif ukoll lir-rikonvenzjonati sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u l-eventwali ħlas tad-danni sofferti minnu kawża ta' skular kbir t'ilma. Għalkemm l-esponenti kien spjegaw b'mod inekwivoku permezz ta' ittra datata 12 ta' Novembru 2018, illi tali ħsara kienet saret b'konsegwenza tal-mandat t'inibizzjoni sopraċitat, tuttavia, l-istess Farrugia talab il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru fil-konfront tal-esponenti, bin-numru 2345/2018, fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) datat 4 ta' Diċembru 2018 u stitwixxa proċeduri għall-ħlas tad-danni minnu reklamati permezz tar-rikors nru. 302/18 SG li s'issa għadhom pendenti.

8. Illi fil-proċeduri msemmija fil-paragrafu preċedenti ntalbet il-kjamata fil-kawża ta' George, Saviour u Mansueta Delmar, liema talba ġiet milqugħa.

9. Illi inoltre, l-esponenti rċevew ittra interpellatorja oħra datata 19 ta' Novembru 2018, did-darba mingħand Vincenzo Gambuzza, fejn bl-istess mod kien talabhom jersqu għal-likwidazzjoni u l-eventwali ħlas tad-danni sofferti minnu kawża ta' skular kbir t'ilma. Meta ġie mgħarraf permezz ta' ittra datata 6 ta' Diċembru 2018 li l-fond mikri lilu kien ġarrab tali ħsara minħabba li s-sidien ta' tali fond kienu waqqfu lill-esponenti milli jieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa permezz tal-mandat sopraċitat, Gambuzza interpella lir-rikonvenzjonati George, Saviour u Mansueta Delmar, formalment permezz t'ittra uffiċjali nru 416/19 sabiex iħallsu d-danni sofferti minnu.

10. Illi meta raw hekk, ir-rikonvenzjonati istitwew proċeduri għal-likwidazzjoni u l-eventwali ħlas tad-danni kontra l-esponenti għax skonthom, l-istess esponenti kienu naqsu milli jieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa sabiex jevitaw ħsarat mġarrba fil-fondi de quo b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma tax-xita, għalkemm kienu jafu ben tajjeb illi kienu huma stess illi talbu l-mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-istess esponenti sabiex iwaqqfuhom milli jeżegwixxu kwalsiasi tip ta' xogħol (inkluż li jagħtu kisja konkos) fuq l-arja tal-fond in kwistjoni.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

1. Illi tenut kont tal-fatt illi r-rikonvenzjonati kienu talbu l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni numru 1467/2018 fil-konfront tal-esponenti sabiex iwaqqufhom milli jeżegwixxu x-xogħol ta' kostruzzjoni li kien qed isir sovrastanti l-arja tal-fond u di più baqgħu jopponu bil-qawwa kollha għat-talbiet tal-istess esponenti sabiex jiġu awtorizzati jagħtu kisja konkos il-bejt tal-fondi 1, 'Dolce Sicilia' u 3, 'John's Pastizzeria', fi Triq ix-Xatt, l-lmsida, propjetà tal-istess rikonvenzjonati, kif ukoll il-bejt sovrastanti l-fond li jinsab fi Triq Qrejten, kantuniera ma' Triq ix-Xatt, l-lmsida, propjetà tas-soċjetà esponenti, b'konsegwenza illi l-istess esponenti ġarrbu ħsarat fil-fond tagħhom minħabba skular t'ilmijiet tax-xita u minħabba waqfien ta' xogħol.

Talbiet

Jgħidu għalhekk ir-rikonvenzjonati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi, għaliex din l-Onorabbli Qorti m' għandhiex:

i. Tiddikjara li l-esponenti sofrew danni fil-fond propjetà tagħhom li jinsab fi Triq Qrejten, kantuniera ma' Triq ix-Xatt, l-Imsida, minħabba perkolazzjoni ta' ilma u minħabba wkoll li kienu kostretti jieqfu mix-xogħol li kienu qed jagħmlu, u dan b'tort uniku tar-rikonvenzjonati meta talbu l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni numru 1467/2018 fil-konfront tal-esponenti sabiex iwaqqufhom anke milli jagħtu kisja konkos lill-bejt tal-fond de quo u b'hekk kienu jipproteġu l-istess fondi;

ii. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-esponenti kemm fil-fond tagħhom kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma kif ukoll minħabba l-waqfien mix-xogħol ta' kostruzzjoni li kienu qed jagħmlu;

iii. Tikkundanna lir-rikonvenzjonati jħallsu d-danni kollha hekk likwidati; u

iv. Tordna l-ħruġ tal-Kontro Mandat relattiv għall-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1467/18 biex b'hekk l-esponenti jkunu jistghu jkomplu bix-xogħol ta' kostruzzjoni tagħhom li tiegħu ġià kisbu l-permessi meħtieġa.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikonvenzjonati.

4. Rat illi fit-22 ta' April 2019, ir-rikorrenti rrispondew għal dak mitlub fil-kontro-talba billi:

1. Illi t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ħadd ma jista' jiġi misjub responsabbli għal danni li xi ħadd ieħor jsofri minħabba eżerċizzju ta' dritt li huwa jippretendi li għandu, u dan kif stabbilit mill-ġurisprudenza ossia "Non e' in colpa chi, credendo in buonafede dipossedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca" ('Demajo vs Page" - Vol. XV. Pg. 34. PA. 24. 1. 1895)." (Vincent Mercieca •vs George Galea deċiża tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru 2001) u fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Sede Superjuri, rikors nru.

217/1998/1 fl-ismijiet Richard Ellis noe et vs Giulia Grech tat-2 ta' Ottubru 2008. Inoltre, fis-sentenza "Niaria Giuseppe Mugliett et —vs- Avvocato Dr. Giorgio Bezzina", Appell Ċivili, 26 ta' Jannar 1926, ġie osservat illi l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta "non si sanziona il principio che la soccombenza nel giudizio tragga necessariamente seco la conseguenza del dovere del risarcimento; sarebbe rendere gravoso e dificile al citiadino ricorrere all'autorita* giudiziario se si punisse la meno retta e talvolta dibattuto interpretazione dei • dzrzttt• u li ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet John Debono vs Gianna Cauchi u Maria Assunta Spiteri, deċiża fit-12 ta' Settembru 2008.

2. Illi konsegwentement l-intimati rikonvenzjonanti ma jistgħu qatt jirreklamaw danni abbażi tal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1467/2018 da parti tal-atturi rikonvenzjonati stante illi kull persuna għandha d-dritt illi tipprevalixxi ruħha minn atti kawtelatorji skond il-liġi u sakemm ma jirriżultax pruvat illi dan jkun sar b'mod sfaċċatament frivolu jew vessatorju l'ebda persuna ma tista' tinsab responsabbli għal danni talli tkun ikkawtelat id-drittijiet tagħha, multo magis meta l-eżerċizzju tad-dritt tal-atturi rikonvenzjonati huwa provenjenti minn rapport ta' SolidBase Limited li juri biċ-ċar illi l-bini li kien qed isir fl-arja tal-intimat rikonvenzjonat ma kienx jiflaħ il-piż ta' sitt sulari li l-intimat rikonvenzjonant irid jibni fuq l-ħwienet proprjeta tal-atturi rikonvenzjonati.

3. Illi in effett, il-bini li l-intimat rikonvenzjonant qed jittenta jibni fuq il-proprjeta' de quo qed tikkawża ħsara lill-atturi rikonvenzjonati stante illi l-inkwilini tal-ħwienet tagħhom sofrew danni bil-perkolazzjoni tal-ilma fil-fondi in kwistjoni u qed ifittxu lill-atturi rikonvenzjonati għar-rifużjoni tal-istess danni flimkien mal-intimati rikonvenzjonanti, oltre li qed jippretendu li għandhom jitterminaw il-lokazzjoni minħabba 1-iscaffolding quddiem l-istess ħwienet kif wkoll stante l-ħsara minnhom subita li tiġi pruvata waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

4. Illi oltre dan, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili diġa' ddikjarat illi tali mandat jirriżulta ġustifikat u huwa proprju għalhekk illi tali mandat ġie milqugħ u għadu in vigore sal-ġurnata ta' llum u dan peress illi 1-atturi rikonvenzjonati mexxew b'din il-kawża ghar-riżarċiment tad-danni u għal dikjarazzjoni li l-binja taghhom ma tiflaħx il-piż li ser jinbena fuq il-ħitan diviżorji.

5. Illi 1-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni sar in kawtela tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi rikonvenzjonati u dan stante illi l-intimati rikonvenzjonanti ma ħadux dawk il-prekawzjonijiet neċessarji sabiex jiżguraw illi ma ssirx ħsara lil proprjeta' ta’ terzi, kif del resto jeżiġi ssirx ħsara lil proprjeta' ta’ terzi, kif del resto jeżiġi 1-Artikolu 5(6) tal-A.L. 72 tal-2013.

6. Illi inoltre 1-intimati rikonvenzjonanti aċċettaw darbtejn illi jestendu l-effett tal-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni, darba fil-11 ta' Ottubru 2018 u darb'oħra fil-5 ta' Diċembru 2018 skond "Dokumenti GDMI u GDM2 "hawn annessi u dan stante biex huma jagħmlu l-verifiki li kellhom jagħmlu ma' tat-Terracore liema verifiki skondhom għadhom ma sarux sa llum u huwa dubjuż ħafna jekk effettivament hux ser jsiru stante illi dak illi sabet is-SolidBase huwa bbażat fuq l-istess kriterji li bihom jaħdmu t-Terracore, u għalhekk in-nuqqas ta' sodezza tal-pedamenti tal-binja diġa' ġie determinat mill-istess SolidBase.

7. Illi se mai kwalsiasi talba f’dan is-sens għandha tiġi diretta fil-konfront tar-Reġistratur tal-Qorti u mhux fil-konfront tal-atturi rikonvenzjonati illi m'għamlu xejn ħlief ipprevalixxew ruħhom mir-rimedji legali disponibbli, fejn huma ppruvaw fuq bażi prima facie illi għandhom dritt li jistħoqqlu jiġi kawtelat, kif wara kollox ddikjarat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili illi akkordat il-mandat in kwistjoni u żammitu fis-seħħ.

8. Illi di piu, jekk l-intimati rikonvenzjonanti ħassu illi l-mandat in kwistjoni ma kienx ġustifikat u li kellu jiġi revokat, il-proċedura korretta kellha tkun dik illi dawn jintavolaw rikors għar-revoka tal-mandat in kwistjoni u mhux illi ssir il-kontrotalba odjerna.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra l-intimati rikonvenzjonanti.

Provi:

5. Rat illi dina l-Qorti, ħadet konjizzjoni tal-atti fit-2 ta’ Lulju 2019.

6. Rat illi fit-2 ta’ Lulju il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea, sabiex tagħmel il-kostazzjonijiet tagħha fuq il-każ filwaqt illi awtorizzat lill-intimati sabiex jippreżentaw rapporti dwar “*ground investigation*” illi seta’ għamlu.

7. Rat l-affidavit tar-rikorrent **George Delmar** ippreżentata fil-31 ta’ Ottubru 2019 (fol 62) u d-dokumenti minnu eżebiti (fol 68 *et sequitur*).

8. Rat in-nota tal-intimati eżebita, fuq ordni tal-Qorti, fis-6 ta' Novembru 2019, li permezz tagħha ġie eżebit ir-rapport tal-Perit Edwin Mintoff (fol 101).

9. Rat ir-relazzjoni tal-perit nominat mill-Qorti il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fl-20 ta' Jannar 2020 (fol 104).

10. Rat li fit-28 ta’ Jannar 2020, il-Qorti, wara li rat li l-Perit Tekniku talbet dokumentazzjoni ulterjuri da parti ta' l-intimat u dan naqas milli jgħaddihom, ordnat li l-intimati sabiex jippreżentaw id-dokumentazzjoni rikjesta mill-perit tekniku, bl-intiża ċara li jekk dan ma jiġix ippreżentat, il-perit tekniku tgħaddi għar-rapport finali fuq l-informazzjoni li għandha.

11. Rat li, hekk kif l-intimat naqas milli jressaq dak lilu ordnat, u in segwitu, għal rikors tar-rikorrenti ippreżentat fit-8 ta' Mejju 2020, il-Qorti, għal darba oħra, din id-darba permezz ta' digriet tat-18 ta’ Mejju 2020, ordnat lill-intimati sabiex jeżebixxu d-dokumentazzjoni li jobbligaw ruħhom jippreżentaw, sa mhux aktar tard mis-26 ta’ Mejju 2020, b'dan li jekk dan ma jsirx, il-Qorti tifhem li m'hemm ebda dokumentazzjoni ulterjuri biex jiġu ippreżentati.

12. Rat in-nota tal-intimati ippreżentata fis-6 ta' Lulju 2020, li permezz tagħha l-intimati ippreżentaw rapport tal-Perit Edwin Mintoff (fol 143).

13. Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku ippreżentat fit-22 ta’ Ottubru 2020 (fol 174).

14. Rat illi, nelfrattemp, fis-16 ta’ Settembru 2020, fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-istess ismijiet u li wassal għall-proċeduri odjerni, ossija l-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 1467/2018, ġie ppreżentat rikors minn Jonathan Farrugia fejn, bħala kerrej tal-ħanut ‘John’s Pastizzerija, 3, Triq ix-Xatt, Msida, fejn talab lill-Qorti sabiex tipprovdi għal xogħolijiet rimedjali li għandhom isiru minn l-intimati odjerni, peress illi l-ilma kien għadu dieħel fil-ħanut tiegħu, propjeta’ tar-rikorrent odjerni.

15. Rat illi, b’digriet tat-8 ta’ Ottubru 2020, il-Qorti, fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni illi nġiebu quddiemha peress illi hemm il-kawża odjerna pendenti, ordnat is-segwenti:

> Għall-aħjar ekonomija tal-ġudizzju, il-Qorti qiegħda tappunta lil Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex, wara li tieħu konjizzjoni ta' dak mitlub minn Jonathan Farrugia fir-rikors fuq indikat, taċċedi fuq il-post u tagħti dawk l-istruzzjonijiet u indikazzjonijiet meħtieġa lil Anthony Sammut sabiex, a spejjeż tiegħu jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jiġi assikurat li jieqaf l-ingress tal-ilma fil-fond ta' Jonathan Farrugia, u l-ispejjeżż tal-Perit

> Tekniku, Marie Louise Caruana Galea għandhom ikunu provviżorjament a kariku ta' George Delmar, u għandhom jiġu finalment meqjusa bħala parti mill-proċeduri quddiem din il-Qorti, 78/2019, ai fini ta' tassazzjoni u għal dan il-għan, il-Qorti qed tordna illi kopja legali tal-atti kollha indikati f'dan id-digriet jiddaħħlu fil-proċess 78/2019.

16. Rat illi fil-21 ta’ Ottubru 2020, il-Perit Tekniku rrelatat dwar ix-xogħolijiet illi kellhom isiru, li kellhom isiru fi żmien xahar, liema rapport jinsab fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

17. Rat li fid-29 ta' Ottubru 2020, il-Qorti ordnat li jiġi anness l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1476/18 fl-istess ismijiet.

18. Rat li fid-29 ta’ Ottubru 2020, il-Qorti, wara li rat ir-rapport tal-Perit Tekniku fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni maħluf fil-21 ta’ Otturu 2020, ordnat lill-intimati sabiex jagħmlu x-xogħolijiet kollha rimedjali sa żmien xahar taħt is-superviżjoni tal-Perit Tekniku stess.

19. Rat illi, permezz ta’ rapport addizzjonali tal-Perit tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fis-27 ta’ Jannar 2021, hija kkonfermat illi x-xogħolijiet kollha rimedjali minnha indikati fir-rapport tagħha fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni kien saru u tlestew.

20. Rat li fis-26 ta’ Mejju 2021, il-partijiet ikkonfermaw li kif dikjarat fir-rapport addizzjonali tal-perit tekniku, ix-xogħolijiet kollha minnha indikati fir-rapport saru fil-mori tad-differiment.

21. Rat li fis-26 ta’ Mejju 2021, ir-rikorrenti infurmaw li m'għandhomx iżjed provi x' jippreżentaw għajr provi dokumentarji.

22. Rat l-affidavit ta’ **Anthony Sammut** ippreżentat fit-18 ta’ Jannar 2022 (fol 211).

23. Semgħet ix-xhieda ta' George Delmar tas-7 ta' April 2022 (fol 216).

24. Rat li fil-21 ta’ Ġunju 2022, wara illi l-intimat naqas milli jidher u jressaq il-provi tiegħu, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ġie dikjarat li l-provi huma magħluqa.

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' George Delmar ippreżentata fil-21 ta’ Ottubru 2022 (fol 221).

Fatti tal-każ

26. Jirriżulta li Saviour u Mansueta Delmar huma propjetarji tal-fond, ‘Dolce Sicilia’, Msida Seafront, Msida, li nxtara b' kuntratt datat 10 ta' Novembru 1977, eżebit bħala Dok A fol 6.

27. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti huma lkoll flimkien propjetarji tal-fond 3 John’s Pastizzerija Msida Seafront Msida, li nxtara b’ kuntratt datat 7 ta' Novembru 1995, Dok B eżebit fol 8 tal-proċess.

28. Jirriżulta li l-fondi mertu ta' dan il-każ huma mikrija, fejn il-fond 'Dolce Sicilia' huwa mikri lil Vincenzo Gambuzza, u l-fond John's Pastizzerija huwa mikri lil Jonathan Farrugia.

29. Jirriżulta li l-intimati huma sidien tal-propjeta sovrastanti dik tar-rikorrenti, u applikaw u ottjenew permess ta' żvilupp numru PA 1009/2006, approvat fit-2 ta' Awwissu 2017 (Dok C, fol 13). Jirriżulta illi wara il-ħruġ ta' tali permess, l-intimati bdew itellgħu fuq il-fond in kwistjoni bini li r-rikorrenti kienu qed jikkontendu li ma jiflaħx il-piż żejjed li ser jintrefa' mill-fondi propjetajiet tar-rikorrenti.

30. Jirriżulta li, nelfrattemp, b'applikazzjoni oħra PA 06598/18 Dok D fol 22, intimati talbu '*Change of use from Lobby to class 4C Catering establishments at Ground Floor. Sanctioning and correction of site from Levels 2 to 5. Proposed demolition of Level 6 and Level 7 recessed floors, and construction of full floors and Levels 6,7, and new recessed Levels 8, 9 and 10, as per Height adjustments for Hotels and Homes for Elderly*' biex b'hekk jerġa' jibni tliet sulari oħra fuq il-permess li diġa kien inħareġ.

31. Malli beda l-iżvilupp, ir-rikorrenti inkarigaw lis-soċjetà Solid Base Labarotary Limited sabiex iħejju rapport u fil-11 ta' Settembru 2018, Dok E fol 23, ġie konkluż li l-fondi proprjeta tar-rikorrenti ma jifilħux l-iżvilupp il-ġdid.

32. Jirriżulta li konsegwentement, ir-rikorrenti talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1467/2018 SM, u kopja tad-digriet ta' 2 ta' Ottubru 2018, eżebit Dok F fol 31, fejn l-intimati ġew inibiti milli jkomplu l-iżvilupp u milli jkomplu l-bini u l-kostruzzjoni.

33. Jirriżulta li waqt ix-xogħolijiet da' parte ta' l-intimati, beda dieħel ilma konsiderevoli hekk kif kienet tagħmel ix-xita, li kien qed jikkawża ħsara, dan għaliex meta twaqqgħu iż-żewġ sulari qabel beda l-iżvilupp il-fondi ta' taħt l-appartamenti li r-rikorrenti ma ġewx reżi impermeabbli, tant li l-ilma kkawża ħafna ħsarat.

34. Jirriżulta li fil-mori tal-każ, kif irrappurtat mill-istess Perit Tekniku waqt is-seduti, kif dirett minn dina l-Qorti stess, saru xogħolijiet taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Tekniku, u dan kif indikat fir-rapport ta' l-istess Perit Tekniku tal-20 ta' Ottubru 2020.

35. Fl-ewwel rapport tagħha tal-20 ta' Jannar 2020, il-Perit Tekniku ikkonkludiet li jkun opportun li qabel ma tirrelata kif mitlub il-perit tal-proġett tal-permess PA 1009/2006, jissottometti informazzjoni mitluba partikolarment dwar regolament 7 u 8 tas-sitt skeda mingħajr ma jinkludi '*il waiver*', peress li x-xogħol li ser jiġi eżegwit jaqa' taħt regolament numru 4 ta' din il-liġi.

36. Fir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku, ippreżentat fit-22 ta' Ottubru 2020, il-Perit Tekniku ikkonkludiet li l-Perit Mintoff ressaq proposta ġdida li tiddipartixxi kompletament minn dak kopert taħt PA 1009/2006 filwaqt illi rrifjuta li jikkommetti ruħu għal responsabbilta' ta' kostruzzjoni kif minnu propost, għalkemm dak huwa rikjest taħt ir-Regolament 4 tal-LN 136/19.

37. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku kkonkludiet illi l-proposti kif magħmula bl-ebda mod ma jrendu l-propjeta' tar-rikorrenti aktar protetti u siguri.

38. Il-Perit tosserva wkoll illi l-proposti tal-Perit Mintoff għan-nom ta' l-intimati huwa li jtella' kostruzzjoni sħiħa fuq kostruzzjoni li ma tkunx qiegħda tistrieħ fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, iżda li tkun fl-arja miżmuma mill-propjeta ta' l-intimat li tinstab warajhom u li tinbena fuq sistema ta' "cantilever".

Konsiderazzjonijiet – Responsabbilta`

39. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jikkontendu illi l-intimati ikkawżalwhom ħsarat, u ta' dan huma ppreżentaw dokumentazzjoni. Jirriżulta, di fatti, illi fir-rapport imħejji minn Solid Base Laboratory Limited tal-11 ta' Settembru 2018, mill-Perit Christian Schembri, eżebit mar-rikors promotur, bħala Dok E fol 23, jingħad is-segwenti:

> *"The masonry wall forming the façade at the corner between Triq ix-Xatt ta' l-Imsida and Triq Qrejten is seen to be built directly over the ground strata present at its foundation level, which are not composed of solid bedrock. Foundation level is observed to be approximately at sea level. The façade masonry wall is underlain by a 1.4metre thick stratum possibly mixed or underlain with limestone fill strata that are in turn likely to be underlain by fractured rock. The recovery from the interval was limited to about 30% of the drilling length. This further shows the inferior quality of the materials located immediately below foundation level when compared with the overlying limestone masonry blocks and the Lower Globigerina Limestone below. In both of the latter case, the recovery was full.*
>
> *The findings from the investigation highlight the need for an assessment of the engineering behaviour of the existing foundations. In addition, structural checks of the masonry walls need also be conducted in view of the proposed project."*

40. Inoltre`, jirriżulta wkoll mir-rapport tal-Perit mir-rikorrenti, il-Perit Joe Bugeja, li fir-rapport tiegħu Dok GD25 fol 94 fejn ingħad:

> *"It was also evident that significant damages occurred due to wate ringress during the recent storms. It was also evident that the demolition works that had taken place recently had left gaps on exposed areas directly above the roofing of my clients.*
>
> *The damages were mainly on the soffits, wall panels, electrical distribution boxes and circuitry. The damages had already started with the first rains in September 2018 when the demolition works were nearly completed. My clients and the tenants had informed the owner of the above airspace of the damages that were being suffered. In spite of this, the damages continued with each rain shower that followed.*

The tenants did their best to repair and relace the burnt out electrical boxes, sometimes more than once, in order to keep their retail on-going. Even the recent rains of the last days continued to upset and damage the soffit which eventually collapsed and fell to the ground. The masonry structural elements also are getting fully wet including the mortar of the joints."

41. Jirriżulta illi anke l-Qorti appuntat Perit Tekniku fit-2 ta' Lulju 2019, fejn hija għamlet varji rapporti.

42. Fl-ewwel rapport fit-8 ta' Jannar 2020 irrediġiet ir-rapport tagħha, fejn ikkonstatat li l-fond tar-rikorrenti, 1, Dolce Sicilia u l-fond numru 3 John's Pastizzerija Msida Seafront Msida, huma propjetà tal-istess rikorrenti waqt li l-arja sovrastanti hija tal-intimati, *del resto* kif jirriżulta mill-kuntratti eżebiti mar-rikors promotur Dok A u Dok B.

43. Jirriżulta illi dwar it-talba ta' l-intimati biex jibnu 5 sulari u wieħed irtirat mill-livell sas-saqaf tal-pjan terran, skond l-applikazzjoni numru PA 1009/2006 maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea qalet is-segwenti:

"*Illi rigward ir-rapport ta' Solidbase, l-esponenti taqbel ma dak indikat, b'enfasi miżjud mill-Perit Schembri, fejn jgħid li il-kampjun li ttieħed mhux indikattiv taż-żona kollha li fuqha qed tistrieħ il-binja u għaldaqstant hemm bżonn ta' kampjuni fuq firxa aktar vasta. Taqbel ukoll li hemm bżonn isir aktar studju fuq saff ta' blat li jinstab ċirka 3m l-isfel mill-bankina.*

Illi l-esponenti tikkonkludi li trid tiġi stabbilita s-'Safe Bearing Pressure' tat-terran sa taħt il-binja mertu tal-kawża mis-soċjetà Solidbase, ħalli din tintuża fil-kalkoli strutturali tal-perit li qed iżid il-piżijiet li qed jaslu fil-pedament permezz ta' sulari addizzjonali.

Illi minn l-aċċess, l-esponenti setgħet tikkonstata biss b'mod viżwali ħajt wieħed rimanenti fil-livell ta' l-ewwel sular u għaldaqstant, il-kostruzzjoni tagħha mhix rappreżentattiva tal-kostruzzjoni tal-ħitan tal-periferija. Wieħed għandu jinvestiga t-tipoloġija ta' ħajt u jekk verament fil-maġġorparti huwa magħmul minn żewġ qoxriet magħmula minn knaten regolari ta' ċertu wisa' u mqiegħed skont is-sengħa u l-arti. Din l-informazzjoni hija kruċjali biex il-perit inkarigat mill-proġett tal-iżvilupp jassumi l-'characteristic compressive strength' tal-ħajt eżistenti.

Illi r-responsabbiltà u r-rwol ta' perit hija definita fil-liġi ċivili ta' Malta kif ukoll fil-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija. Kull perit għaldaqstant, għandu jerfa' r-responsabbiltà tal-proġett li jkun qed jattwa biex jissalvagwardja li ma jagħmilx ħsara lill-terzi. Bl-introduzzjoni tal-liġi LN 136/19 – 'L-evitar ta' Ħsara lill-Proprjeta` ta' Terzi Persuni' Qed tiġi assigurata b'mod aktar strinġenti li ħsara lil terzi ma jseħħx. Din il-liġi titlob li qabel ma jsir xogħol fuq is-sit, il-perit għandu jissottometti ċertu dettalji u informazzjoni lill-

direttur responsabbli dwar ir-regolament tal-bini, biex jiġi ppruvat li hu mhux ser jikkawża ħsara lil terzi bil-binja tiegħu.

Illi l-esponenti tasal biex tikkonkludi li jkun opportun li qabel ma tirrelata kif mitlub li l-perit tal-proġett tal-permess PA 1009/2006 jissottometti din l-informazzjoni, partikolarment is-sitt skeda (regolamenti 7 u 8 - Dokument anness), mingħajr ma jinkludi l-waiver, peress li x-xogħol li ser jiġi esegwit jaqa' taħt regolament numru 4 ta' din il-liġi."

44. Sussegwentement, wara li l-Perit Tekniku ingħatat dokumentazzjoni mingħand il-Perit ta' l-intimati, irrelatat ulterjorment b'rapport tad-19 ta' Ottubru 2020, fejn qalet is-segwenti:

"Illi peress li ma ngħatatx is-sitt skeda (Regolamenti 7 u 8 mingħajr ma jinkludi l-'waiver') marbut mal-permess PA 1009/2006 hu li jaqa' taħt regolament numru 4 ta' liġi LN 136/19 – 'L-evitar ta' Ħsara lill-Proprjeta` ta' Terzi Persuni', il-Perit Mintoff mhux qed jikkommetti ruħu għar-responsabbiltà ta' kostruzzjoni ta' dan il-permess. Din il-liġi tissalvagwardja l-propjetà ta' terzi persuni li jinsab biswit l-iżvilupp, li f'dan il-każ huma l-ħwienet tal-atturi, u għaldaqstant il-proġett tal-permess PA 1009/2006 m'għandux jitħalla jkompli.

Illi l-Perit Mintoff ressaq proposta ġdida li tiddipartixxi kompletament minn dak kopert taħt PA 1009/2006 u biex isseħħ din il-proposta tal-Perit Mintoff, għandha tiġi intavolata applikazzjoni ġdida mal-Awtorità tal-Ippjanar. Dan imur lil hinn mill-mertu ta' din il-kawża.

Illi l-esponenti trid tirrimarka f'dan l-istadju, illi anke jekk tiġi sottomessa applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, bil-proposta l-ġdida kif spjegata fir-rapport tal-Perit Mintoff, datata 1 ta' Lulju 2020, għalkemm minn aspett strutturali l-proġett jista' jsir, hemm diversi fatturi reali li jeżistu fis-sit li jistgħu jillimitaw din il-possibiltà.

Illi waħda minn dawn il-fatturi hija l-limitazzjoni ta' wisa' fil-fond numru 2 tal-intimat, li jinsab bejn il-ħwienet tal-attur li hu ta' ċirca 2m u tenut kont li jrid jiġi osservat Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili miż-żewġ naħat tal-appoġġ.

Illi fattur ieħor hu li jrid jitħalla spazju vojt bejn l-istruttura oriġinali antika, u dik li qed jipproponi l-Perit Mintoff. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Mintoff jagħmel enfasi li l-istruttura l-ġdida ser tieħu l-piż kollu u li ma ser ikun hemm l-ebda piż trasferit fuq l-istruttura l-antika tal-atturi. Mingħajr ma l-esponenti tidħol fit-teknika dettaljata ta' kif jaħdmu dawn il-cantilevers u kif ser jittrasmettu dawn il-piżijiet għal pedamenti, huwa ben saput li 'cantilever' hija soġġetta għal ċertu diflessjonijiet, liema ammont tad-diflessjoni tiddependi mill-piżijiet li qed tieħu. Għaldaqstant il-Perit Mintoff ċertament, irid iħalli ammont ta' distakk bejn is-saqaf tal-atturi u l-istruttura il-ġdida biex f'dan l-

> *ispazju vojt, maħsub u kkalkulat, iseħħ dan il-moviment (deflessjonijiet) mingħajr ma jmiss sew is-saqaf jew il-ħitan tal-atturi.”*

45. Mis-suespost, huwa ferm evidenti, abbażi ta’ konstatazzjoni teknići hawn fuq imsemmija, illi l-intimati ma jistgħux ikomplu jtellgħu l-bini u l-iżvilupp skont il-permess numru PA 1009/2006 u skond l-applikazzjoni sussegwenti numru PA 06598/18 għaliex kif tajjeb spjegat, fir-rapport tal-Perit Tekniku, il-binja ma tiflaħx dak li l-intimati qed jippretendu fir-rigward tal-kostruzzjoni li jixtiequ jagħmlu. Dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku jinsabu soġġetti wkoll bil-provi miġjuba, eżebiti fl-atti, li sar aċċenn għalihom aktar ‘il fuq.

46. Din il-Qorti tosserva illi l-proposti kif mressqa mill-Perit ta’ l-intimati, għalkemm teknikament possibbli, ċertament iqiegħdu fil-perikolu l-propjeta’ tar-rikorrenti li dejjem ikunu soġġetti għar-riskju illi tali cantilever jiżviluppa difett li jispiċċa jikkollassa fuq il-propjeta’ tar-rikorrenti.

47. Għaldaqstant din il-Qorti, indubbjament, abbażi tar-riżultanzi fattwali u abbażi ta' dak konkluż mill-Perit Tekniku, tiddikjara li l-intimati m' għandhomx jitħallew jibnu fuq il-fondi in kwistjoni proprjeta’ tar-rikorrenti. Konsegwentement, l-intimati għandhom jiġu inibiti permanentement milli jkomplu jibnu fuq il-fondi in kwistjoni ossija l-fondi, 1 Dolce Sicilia, Msida Seafront, u 3 John’s Pastizzerija Msida Seafront Msida, peress li jinsab stabbilit u affermat, minn eżami tal-provi li l-binja ma tiflaħx li jinbnew dawn is-sulari addizzjonali, skont l-imsemmija permessi hawn fuq elenkati.

48. Għalhekk, din il-Qorti ser tilqa' is-sitt (6) u is-seba' (7) talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur.

Kontro Talba ta’ l-Intimat

49. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat, fil-kontro talba, jikkontendi illi r-rikorrenti iridu jinżammu responsabbli għad-danni in vista tal-Ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni.

50. Ikkunsidrat il-fatti kif esposti mill-Perit Tekniku kif ukoll il-ħsarat ċari u inġenti li deher li ġew ikkawżati, din il-Qorti ssibha diffiċili kif qatt l-intimat seta’ joħlom b’tali tip ta’ rikjesta, jekk mhux biex jhedded lir-rikorrent, azzjoni odjuża u kundannabbli, u dan peress illi r-rikorrenti kienu qed isofru ħsarat attwati mill-istess intimat bl-insistenza tagħhom li jibnu fuq il-binja proprjetà tar-rikorrenti, liema binja ma tiflaħx il-piż u x-xogħolijiet immexxija mill-Perit Edwin Mintoff, fejn għalhekk ir-rikorrenti kellhom id-dritt li jipprevalixxu ruħhom mill-att kawtelatorju skont il-liġi, sabiex jipproteġu l-interessi tagħhom.

51. Għaldaqstant, għall-motivi diġà spjegati, u fil-karenza ta' prova, tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali.

Danni reklamati mir-rikorrenti

Xogħolijiet Rimedjali

52. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu wkoll illi jitħallsu danni għax-xogħolijiet rimedjali kif ukoll għat-telf soffert.

53. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1045(1) tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *"Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha….hija t-telf effetiv li l-għemil tagħha ikun iġib direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qliegħ ieħor attwali, u t-telf ta' qliegħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċita` għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib."*

54. Minn din id-disposizzjoni tal-liġi, jirriżulta ċar, li jeħtieġ ness ta' kawża u effett ma' l-att jew ommissjoni u l-effett dirett fuq min qed jirreklami danni sofferti.

55. Jirriżulta, l-ewwel u qabel kollox, illi dina il-Qorti m'għandha ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet tal-abbli espert tagħha, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, u għalhekk tikkonkludi li l-iskular tal-ilma fil-fondi proprjeta` tar-rikorrenti ikkrea dannu riżultat tan-negliġenza u tal-atti kommessi mill-istess intimati, fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet tagħhom.

56. Madankollu, jiġi puntwalizzat, li jirriżulta, waqt li kienu għaddejjin il-proċeduri odjerni, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1467/2018 li nġieb quddiem dina l-Qorti u li kien qed jitmexxa in konkomitanza mal-kawża odjerna, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, bħala espert ġudizzjarju, ġiet maħtura biex taċċedi fuq il-post u tagħti l-istruzzjonijiet u indikazzjonijiet meħtieġa lil Anthony Sammut sabiex a spejjeż tiegħu, jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji sabiex jiġi assigurat li jieqaf l-ingress tal-ilma fil-fond ta' Jonathan Farrugia, li kien qed jiġġestixxi il-ħanut John's Pastizzerija.

57. Jirriżulta illi fir-rapport tagħha, tal-20 ta' Ottubru 2020, ippreżentat fil-21 ta' Ottubru 2020, il-Perit Tekniku, elenkat ix-xogħol li kellu jiġi attwat, liema xogħol kellu jsir rigward dokumentazzjoni li għandu jiġi mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar Building Construction Agency (BCA), kif ukoll mill-Awtorità għas-Saħħa u s-Sigurtà fuq il-post tax-xogħol, u dan kellu jsir mill-perit tal-fiduċja tal-intimat (fol 94) fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

58. Referibbilment, għal dawn ix-xogħolijiet rimedjali li kellhom isiru sabiex jiġi assigurat li jieqaf l-ingress tal-ilma, li kien qed jikkaġuna dannu li l-fondi proprjeta' tar-rikorrenti, il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, permezz ta' rapport eżebit fl-atti tal-Mandat, ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2021 (fol 193), indikat u kkonkludiet hekk:

> *"Illi x-xogħolijiet indikati fir-rapport tagħha datat 20 ta' Ottubru 2020, tlestew min-naħa tal-intimat u l-esponenti tiċċertifika li dan ix-xogħol sar taħt is-sorveljanza tagħha u skont kif titlob is-sena u l-arti."*

59. Fid-dawl ta' dawn ir-rapporti tal-Perit Tekniku, jiġi kkunsidrat, li dak mitlub tramite ir-raba' u l-ħames talba, fejn ġie mitlub li fi żmien qasir u perentorju l-fondi hemmhekk imsemmija fir-raba' talba isirulhom it-tiswijiet rimedjali meħtieġa fis-saqaf u l-arja tal-intimati fuq il-fondi 1 Dolce Sicilia Msida Seafront, u l-fond 3 John's Pastizzerija, Msida Seafront, biex jiġu reżi impermeabbli, illum il-ġurnata huwa sorvolat. Dan għaliex jirriżulta, li x-xogħlijiet rimedjali saru taħt is-sorveljanza tal-Perit Tekniku, li ikkonfermat fir-rapport tagħha, fol 93 tal-proċess, u x-xogħolijiet rimedjali saru a spejjeż tal-intimati.

60. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti, peress li ġie assigurat, li x-xogħolijiet rimedjali saru. Konsegwentement, dak mitlub fir-raba' u l-ħames talbiet kif dedotti, jinsab pjenament, sorvolat.

Danni

61. Jirriżulta mill-premessi, mit-talbiet u mill-atti tal-każ, li r-rikorrenti qed jippretendu kumpens għal danni sofferti, liema danni jridu jigu likwidati minn din il-Qorti. Jirriżulta, li r-rikorrenti qed jirreklamaw li jiġu riżarċiti għall-ispejjeż inkorsi wara li beda l-iskul tal-ilma li kkawża ħsara fil-proprjetajiet proprjeta` tagħhom.

62. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti ssottomettew li qed jirriklamaw bħala danni, l-ammont ta' kera li ma ġietx riċevuta mingħand l-inkwilin Vincenzo Gambuzza tal-fond numru 1 Dolce Sicilia, ammontanti għal Euro 18,250, iżda jissottolinjaw li dan l-ammont, li qed jiġi rreklamat, kellu suppost jitħallas lilhom minn Vincenzo Gambuzza u Dolce Sicilia Limited wara deċiżjoni tal-Qorti fil-kawża 183/2021 CG fl-ismijiet '***George Delmar et vs Vincenzo Gambuzza u Dolce Sicilia Limited***' deċiża fid-19 ta' Lulju 2021 wara kawża illi huma bdew, iżda din is-somma għadha qed titħallas lilhom ftit ftit sal-lum.

63. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi r-rikorrenti ġia għandhom sentenza f'idejhom deċiża, in konnessjoni mal-ammont minnhom pretiz bħala danni ammontanti għal € 18,250, u li diġà qed jitħallsu tiegħu ftit ftit. Għaldaqstant, tikkunsidra li huwa inammissibbli li dan l-ammont, ġia kopert b' sentenza finali terġa' tiġi pretiża w irreklamata hawnhekk f'din il-proċedura. Għal din ir-raġuni, tiċħad kull pretensjoni tar-rikorrenti f'dan ir-rigward, fejn jirrigwarda tali ammont ta' danni.

64. Inoltre`, ġie sottomess ukoll mir-rikorrenti, li l-kawża ppreżentata quddiem il-Qorti tal-Maġistrati Rikors numru 302/2018 CFF fl-ismijiet 'Jonathan Farrugia vs Anthony Sammut et', l-imsemmi inkwilin Jonathan Farrugia fittex għall-ħlas ta' €15,000 danni konsegwenza tan-nuqqasijiet tal-istess intimati. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jitolbu li jitħallsu danni sofferti fl-ammont ta' € 19,217, u dan bla preġudizzju għal dak li jista' jintalab fejn kawża numru 302/2018 sureferita.

65. Jiġi ritenut li din il-kawża ippreżentata quddiem il-Qorti tal-Maġistrati Rikors Numru 302/2018 CFF hija kawża kompletament separata minn din odjerna, u Jonathan Farrugia

qua inkwilin, li qed jipproċedi f' dak il-każ, mhuwiex parti fil-kawża odjerna. Jiġi innutat ukoll, li dik il-kawża għadha pendenti u għad trid tiġi deċiża, u għalhekk bl-ebda mod ir-rikorrenti ma jistgħu jirreklamaw danni b'referenza għal din il-kawża 302/2018 CFF.

66. Huwa paċifiku li l-likwidazzjoni tad-danni għandha sseħħ fuq il-provi imressqa u fuq possibbli danni li jistgħu jsofru meta xi darba tingħata s-sentenza. Għalhekk il-Qorti ma tistax taċċetta bħala danni, danni futuri li wieħed jista' jsofri.

67. Dwar danni attwalment ippruvati, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ammont imħallas lis-soċjetà Solid Base Laboratory Limited għar-rapport tagħha fl-ammont ta' tmien mija sitta u għoxrin Ewro (€ 826.00), (fol 68). Di piu`, ġie eżebit ukoll kopja tal-kont li tħallas lill-Perit Joe Bugeja, għall-inkarigu li ngħata biex iħejji rapport fuq is-sit in kwistjoni fl-ammont ta' mija u wieħed u erbgħin Ewro u sittin ċenteżżmu (€ 141.60) (fol 71-72).

68. Dawn huma l-uniċi danni attwalment ippruvat mir-rikorrenti.

69. Għalhekk, din il-Qorti ser tipproċedi bil-komputazzjoni tad-danni billi d-danni ippruvati huma konsistenti fl-ammonti suċċitati li saret referenza għalihom hawn fuq liema ammonti huma ta' tmien mija sitta u għoxrin Ewro (€ 826.00) u l-ammont ta' mija u wieħed u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 141.60) li flimkien jammontaw għal total ta' disgħa mija u sebgħa u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 967.60).

70. Għalhekk, is-somma totali dovuta lir-rikorrent bħala danni hija ta' disgħa mija u sebgħa u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€967.60).

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

Wara illi rat illi l-intimat naqas milli jressaq sottomissjonijiet;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fir-risposta tal-intimati.

Tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti stante li llum jinsabu sorvolati.

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

1. **Tiddikjara** li r-rikorrenti sofrew ħsarat fil-fondi 1 Dolce Sicilia, Msida Seafront, Msida u 3 John's Pastizzerija, Msida Seafront Msida, propjetà tagħhom, kaġunati bi skul ta' l-ilma, u b' negliġenza u imperizja da parti tal-intimati meta waqqgħu l-binja l-antika ta' żewġ sulari fuq il-fondi tar-rikorrenti u ma ħadux il-prekawzjonijiet biex jirrendu l-istess fondi tar-rikorrenti impermeabbli u għalhekk dgħajfu aktar l-istruttura tal-binja msemmija.

2. **Tillikwida** d-danni għal ħsarat li sofrew ir-rikorrenti bl-iskul tal-ilma fil-fondi in kwistjoni kif ukoll tal-ispejjeż li nkorrew biex iġibu r-rapporti peritali ta' Solid Base Laboratory Limited u spejjeż oħra anċillari, li ser jiġu likwidati fl-ammont ta' disgħa mija u sebgħa u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 967.60).

3. **Tordna** lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' disgħa mija u sebgħa u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 967.60).

4. **Tiddikjara** li l-pedamenti eżistenti tal-fondi Dolce Sicilia Msida Seafront Msida u 3 John's Pastizzerija Msida Seafront Msida, ma jifilħux il-bini propost mill-intimati skont il-permess numru PA 1009/06 maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

5. **Tinibixxi** permanentement lill-intimati milli jkomplu jagħmlu huma jew nies minnhom imqabbda, xogħolijiet ta' kostruzzjoni u/jew ta' bini sovrastanti l-arja tal-fondi 1 Dolce Sicilia u 3 John's Pastizzerija, Msida Seafront Msida, u dan stante illi skont ir-rapport maħruġ minn Solid base Laboratory Limited, il-bini ta' sulari oħra fuq il-bini eżistenti proprjeta tar-rikorrenti, stante li ma jiflaħx il-piż li jrid jintrefa mill-pedamenti, mit-travi u mis-saqaf tal-istess binja diġà eżistenti.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tal-intimati.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur