



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.**

**Numru 21**

**Rikors numru 10/16/3 BS**

**John Vella għan-nom u in rappreżentanza ta' Michaelangelo  
Mercieca**

**v.**

**Shawn Sultana u Benny Sultana**

### **Preliminari:**

1. L-attur Michaelangelo Mercieca huwa sid ta' fond vakanti bin-numru 46, Triq Putirjal, Rabat, Għawdex. Fil-fond adjaċenti bdew isiru xogħlijiet strutturali. Huwa permezz ta' din il-kawża li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Jannar 2016 talab:

- i) li jiġi dikjarat li x-xogħlijiet magħmula fil-ħajt diviżorju ma sarux skont is-sengħa u l-arti;
- ii) li l-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu xogħlijiet ta' rinfurzar tal-pedament/i tal-ħajt li jkunu jifilħu l-bini li ser jittella' fuq l-istess ħajt, u dan bil-ħatra ta' perit u ta' inġinier skont il-każ;
- iii) li l-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji fil-ħajt diviżorju biex dan ikun mibni skont l-arti u s-sengħa, inkluż biex isir fil-ħxuna meħtieġa, u dan bil-ħatra ta' perit/i nominand/i;
- iv) li konsegwentement tordna lill-konvenuti biex fi żmien qasir ineħħu x-xogħol li sar fuq il-ħajt diviżorju u jibnuh mill-ġdid skont il-liġi;
- v) li fin-nuqqas ikunu awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenut;
- vi) li tistabbilixxi fejn kienet il-linja medjana bejn il-proprjetajiet billi tiddikjara li l-ħajt eżistenti huwa interament fil-proprjetà tal-atturi minn quddiem sa wara, b'dan li jiġi stabbilit il-valur tal-appoġġ u tal-art ta' taħt bil-għajjnuna ta' perit/i nominand/i. **(din it-talba ġiet irtirata mill-attur fit-3 ta' Mejju 2016)**

2. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fid-29 ta' Ottubru 2021, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, wara li ddikjarat li l-konvenut Shawn Sultana mhux il-legittimu kontradittur

u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju:

- ċaħdet l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet;
- laqgħet it-tieni talba u ordnat lill-konvenut biex fi żmien 6 xhur taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri, jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji fil-ħajt diviżorju *in linea* mar-rakkomandazzjoni nru. 6 tal-periti addizzjonali f'paġna 5 tar-rapport tagħhom (fol. 582); u
- astjeniet milli tieġu konjizzjoni tas-sitt talba (peress li ġiet irtirata).
- bl-ispejjeż: kwantu  $\frac{3}{4}$  għall-attur u  $\frac{1}{4}$  għall-konvenut Benny Sultana.

3.        Il-konvenut Benny Sultana ħassu aggravat bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk fit-23 ta' Novembru 2021 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha tirrifirmaha billi tikkonfermaha inkwantu ċaħdet l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet, u inkwantu astjeniet milli tieġu konjizzjoni tas-sitt talba, u tħassarha inkwantu laqgħet it-tieni talba, u *invece* tiċħadha wkoll. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

4.        Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti ser tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

“Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' John Vella għan-nom u in rappreżentanza ta' Michaelangelo Mercieca illi ppremetta:

1. Illi l-attur Michelangelo Mercieca huwa propjetarju tal-fond binż-numru 46, Triq Putirjal, Rabat, Għawdex, liema propjeta' g'iet għand l-istess attur tramite wirt;
2. Illi dan il-fond illum il-gurnata huwa diżabitat u ma joqgħod hadd fih;
3. Illi jirriżulta illi maġenb l-istess propjeta' qegħdin isiru xi xogħolijiet ta' kostruzzjoni mill-konvenuti fil-propjeta' li hija fil-pussess tagħhom li jinkludu fost oħrajn, twaqqigħ u bini mill-ġdid tal-fond adeċjenti għall-propjeta' ta' l-attur;
4. Illi tali xogħolijiet strutturali saru wkoll fil-ħajt li hemm jifred il-propjeta' rispettivi bejn il-partijiet, liema ħajt huwa kollu propjeta' tal-attur u qatt ma gie reż komuni. Dan l-imsemmi ħajt kien sar meta nbena l-fond tal attur u jiffirma parti mill-istess fond tal-attur;
5. Jirriżulta illi dawn ix-xogħolijiet strutturali kkawżaw danni u ħsarat fil-fond propjeta' ta' l-attur bil-konsegwenza li s-sitwazzjoni mal-fond illum hija waħda prekarja u ta' periklu imminenti;
6. Illi l-konvenuti qegħdin jivvantaw illi dan l-imsemmi ħajt huwa wieħed komuni bejn il-partijiet meta fil-verita' dan huwa propjeta' tal-attur waħdu liema pretensjoni hija kontradetta mill-kuntratt u l-pjanta ta' l-akkwist tal-art tal-konvenuti, skond kif irreġistrata mar-Registru ta' l-Artijiet u għalhekk teżisti diverġenza bejn il-partijiet dwar fejn hi l-linja diviżorja;
7. Illi infatti, din id-diverġenza tohroġ ċara mill-pjanta redatta mill-Perit Steve Scicluna li turi d-delinjazzjoni tal-propjetajiet rispettivi fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;
8. Illi filwaqt illi l-konvenuti ma rrispettawx id-distanzi neċessarji skond il-Liġi kif ukoll illi huma ma ġewx osservati l-arti u s-sengħa altrimenti meħtieġa fil-bini u l-inalzar tal-ħajt diviżorju, kif l-istess xogħolijiet ma humiex ukoll permessibbli stante li huma ta' dannu għall-istruttura. Jingħad illi dan il-ħajt ma ġiex mibni skond il-ħxuna u l-qisien stabbiliti mill-Liġi;
9. Illi jirriżulta wkoll illi l-ħajt diviżorju gie mtella' permezz ta' ġebel ħażin, użat u riċiklat, liema ġebel ilu jiġi espost għall-elementi diversi snin u għalhekk ma għadux idoneu sabiex jintuża għall-użu li qiegħed jiġi propost;
10. Illi jirriżulta li l-attur dañal f'konvenju dwar l-propjeta' tiegħu mas-soċjeta kummerċjali G.V. Gozo Developments Limited datat 8 ta' 3 Novembru, 2014 (Dok. C) u li għalhekk għandu kull interess sabiex l-imsemmi xogħol isir skond l-arti u s-sengħa peress li dan ser jimpinġi fuq id-drittijiet ta' l-istess attur;

11. Illi jirrizulta wkoll illi skond ftehim datat 21 ta' Ġunju, 2014 (Dok. D), il-konvenut Benny Sultana obbliga ruġu li jagħmel ix-xogħolijiet neċessarji bl-intiża illi "l-istruttura tal-bini trid tkun tali illi tiffah almenu sular addizzjonali li għad jista jinbena fis-second floor level ossia fit-tielet sular ta' din il-binja" - kopja ta' liema skrittura qed tiġi hawn annessa u minarkata bhala Dok. D;

12. Illi jiġi rilevat illi l-attur għandu dubji serji dwar jekk il-ħajt diviżorju jiffaħx il-piż tal-bini li qiegħed iġorr aħseb u ara l-piż ta' żewġ sulari oħra fuq dak eżistenti, u dan kif ġie kkonfermat mill-Perit Steve Scicluna skond ir-rapport hawn anness u mmarkat bhala Dok. E;

13. Illi l-esponenti jilmenta wkoll dwar il-modalita' li permezz tagħha qiegħed isir ix-xogħol fil-propjeta' adeċjenti mill-konvenuti, liema xogħolijiet ma hux qegħdin isiru b'tali mod u manjiera li l-ħajt in kwistjoni jkun tali li jiffaħ għall-bini li sussegwentement ser jiġi inalzat mill-istess konvenuti;

14. Illi jiġi ritenut ukoll illi s-sottoswol ma hux wieħed stabbli stante li dan huwa magħmul minn tafal, irdim u trab a ma jiffaħx l-inalzament ta' l-istess ħajt meta ġie dikjarat ukoll li ma sarux pedamenti godda sabiex isaħħu l-pedamenti eżistenti tal-ħajt;

15. Illi l-attur talab u ottjenta l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-Numru 50/2015 fl-ismijiet John Vella pro et noe et vs Shawn Sultana et, liema Mandat ġie milqugħ u l-konvenuti ġew inibiti milli jkomplu jinalzaw il-ħajt diviżorju fil-livell tat-tieni sular fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom fejn dan imiss mal-propjeta' tar-rikorrent nomine; 16. Illi minkejja li l-attur prova b'diversi modi sabiex jasal f'arranġament, dan qatt ma seħħ u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

#### **Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:**

1. Tiddikjara illi x-xogħolijiet magħmula fil-ħajt li jifred il-propjeta' tal-attur bin-numru 46, Triq Putirjal, Rabat, Għawdex minn mal-propjeta' 45, Triq Putirjal, Rabat, Għawdex, ma sarx skond l-arti u s-sengħa;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jagħmlu xogħolijiet ta' rinforzar tal-pedament/i tal-ħajt li jkunu jiffilhu l-bini li ser jittellgħa fuq l-istess ħajt eżistenti skond il-ftehim tal-21 ta' Ġunju, 2014 u dan bil-ħatra ta' perit/i nominand/i u ta' structural engineer skond il-każ;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħolijiet neċessarji fil-ħajt diviżorju sabiex dan ikun mibni skond l-arti u s-sengħa, inkluż sabiex il-ħajt jsir fil-ħxuna meħtieġa skond il-Liġi u dan bil-ħatra ta' perit/i nominand/i;

4. Konsegwentement ukoll tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien

qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss mim din l-Onorabbli Qorti, huma jneħħu x-xogħol kollu li sar fuq il-ħajt u jibnu mill-ġdid ħajt diviżorju skond il-Liġi.

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur sabiex jagħmel ix-xogħolijiet altrimenti meħteġa u dan bi spejjeż ta' l-istess konvenuti;

6. Tistabilixxi fejn kienet qabel ma saru x-xogħolijiet il-linja medjana bejn il-propjetajiet rispettivi tal-partijiet senjatament billi tiddikjara li l-ħajt eżistenti huwa interament fil-propjeta tal-atturi, minn quddiem sa wara, b'dana illi konsegwentement jiġi stabbilit il-valur tal-appoġġ u tal-art ta' taħt, bil-għajjnuna ta' perit/i nominandi;

Bl-ispejjeż inkluż ukoll dawk tal-Iltra Uffiċjali Nru. /2015 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 50/2015 kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subbizzjoni.

### **Rat ir-risposta ġuramentata ta' Shawn Sultana u Benny Sultana illi eċċepew:**

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari hemm in-nullita' tar-rikors ġuramentat billi r-rikors ġuramentat kellu jsir, u jiġi pprezentat u maħluf minn Michelangelo Mercieca nnifsu li jgħix Għawdex kif ex admissis iddikjara John Vella fl-istess rikors ġuramentat minnu maħluf u ipprezentat. Michelangelo Mercieca ma jbagħti minn ebda impediment fiżiku wisq wisq anqas minn xi impediment fiżiku li ma jippermettilux joħroġ mid-dar, anzi huwa bniedem mimli saħħa u joħroġ għax-xogħol kull filgħodu u għandu familja. Għandu ħamsin (50) sena. Twieled fis-17 ta' Awwissu 1965. Anke' għall-grazzja tal argument jekk issa wara li pprezenta u ħalef il-kawża John Vella jkollu jibdel il-verżjoni tiegħu minn dik ġia' minnu dikjarata u maħlufa u jiddikjara li Michelangelo Mercieca jirrisjedi fil-gżira ta' Malta, dan lanqas ma kien jiġġustifika l-fatt li r-rikors kellu jagħmlu, jipprezentah u jaħilfu John Vella billi l-istess rikors Michelangelo Mercieca seta' faċilment imur u jipprezentah u jaħilfu fir-reġistru tal-Qorti Superjuri, Malta, hu personalment. Il-verita' kollha pero' wara dan ir-rikors ġuramentat hi li din il-kawża hi ħlejqa ta' John Vella u giet u qed tiġi manuvrata biss minn John Vella personalment għalxejn aktar ħlief biss biex iqabba diffrejh mal-esponenti u jivvessahom minkejja li għal darba darbtejn ġie dikjarat minn din il-Qorti li huwa m'għandu ebda locus standi fil-proċeduri tal-Mandati ta' inibizzjoni numri 38/2015 u 50/2015, u John Vella qed jinqeda sempliċement bl-isem ta' Michelangelo Mercieca biex seta' jmexxi 'l quddiem din il-kawża, iżda għall-bqija qed jimmanuvra kollox hu u ivvinta din il-kawża hu kontra l-esponenti meta ma jeżisiti fih ebda interess ġuridiku li jagħmel din il-kawża u għamilha b'abbuż tal-liġi tal-proċedura biex jaħli l-ħin tal-Qorti u tal-esponenti, u fl-istess waqt qed iħalli lill-esponenti imdendlin wiqfin minħabba l-Mandat. Hemm lok għalhekk ukoll li din il-Qorti meta tiġi biex tiddeċiedi dwar il-kap tal-ispejjeż tapplika wkoll l-provvedimenti tal-artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda

A tal-Kap. 12 billi tikkundanna wkoll l-ħlas tal-ispejjeż addizzjonali favur ir-Registratur tal-Qrati hemm ikkontemplati u fil-massimu tagħhom. Hemm lok ukoll li din il-Qorti tordna li jittieħdu passi fil-konfront ta' John Vella personalment għal ġurament falz meta assumu l-vesti ta' mandatarju ta' Michelangelo Mercieca u ipproċeda biex ippreżenta u ħalef ir-rikors ġuramentat bla ma Michelangelo Mercieca kien jaf dan John Vella x'qed jagħmel għan-nom tiegħu u għamel dikjarazzjonijiet f'isem Michelangelo Mercieca li m'għandhomx mis-sewwa meta ma kellu ebda dritt taht il-liġi li jagħmel dan. Tiġi għalhekk li John Vella abbuża wkoll mir-rimedji proċedurali b'dannu kbir għar-retta amministrazzjoni tal-ġustizzja;

2. Illi fit-tieni lok, in linea preliminari, u interament mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, l-attur nomine jrid jiddikjara x'tip ta' azzjoni huwa qiegħed jeżerċita, jekk hix kawża petitorja, jew waħda possessorja, jew xi tip ta' azzjoni oħra sui generis. L-attur nomine jiddikjara ex admissis fil-paragrafu tlieta (3) tar-rikors ġuramentat li l-eċċipjenti jinsabu fil-pussess tal-fond de quo. Kemm-il darba l-attur nomine jiddikjara li l-kawża hi waħda petitorja kif del resto jidher mill-premessi u d-domandi, l-azzjoni riedet tiġi għalhekk diretta fil-konfront tas-sidien, li Michelangelo Mercieca jaf ben tajjeb min huma u mhux permess li issa jiġu msejfa fil-kawża la darba kien jaf bihom minn qabel ma ġiet istitwita l-kawża. Kemm-il darba it-talbiet attriċi jkollhom jiġu milqugħa, u dan qed jingħad għall-grazzja tal-argument dato sed non concesso, is-sentenza ma tista' qatt tiġi esegwita fil-konfront tal-eċċipjenti bħala pussessuri tal-fond. Huwa ċar mill-premessi u mid-domandi li l-azzjoni eżerċitata mill-attur nomine hi waħda reali u mhux personali, u l-attur nomine ex admissis jikkonferma li l-esponenti huma biss pussessuri tal-fond. Il-fatt li l-mandat ta' inibizzjoni sar biss u ġie milqugħ fil-konfront tal-esponenti, il-kawża riedet u kellha ssir fil-konfront tas-sidien tal-fond de quo. Hemm għaldaqstant in-nuqqas tal-integrità tal-ġudizzju li ma tistax tiġi sanata bil-kjamata fil-kawża tagħhom ladarba l-attur nomine kien jaf li l-esponenti huma sempliċi pussessuri tal-fond, u kien jaf min huma s-sidien kif jirriżulta mid-dokument 'D' esibit minnu stess u wkoll billi huma kollha parentati miegħu u nonostante dan huwa ipproċeda bil-kawża fil-konfront tal-esponenti biss. L-esponenti għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-attur nomine u bl-istess mod kif hawn fuq mitluba b'applikazzjoni tal-artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-meritu x-xogħol esegwit mill-esponenti sar kif titlob l-arti u s-sengħa, u sar kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Gordon Vella; huma għamlu dawk ix-xogħolijiet meħtieġa biex jerfgħu l-piż bit-titliġħ tal-ħajt diviżorju li jridu jgħollu b'mod li l-ħajt diviżorju eżistenti ħa jibqa' f'saħħtu xorta waħda, u ma kien hemm ebda ħtieġa li l-ħajt diviżorju eżistenti jinbena mill-ġdid biex jerfa' l-għoli li l-esponenti jridu jżidu u lanqas hu l-każ li l-ħajt eżistenti jiżdied fil-ħxuna tiegħu;

4. A rigward it-talba biex tiġi stabbilita l-linja medjana ta' bejn il-fondi rispettivi u d-dikjarazzjoni li qegħdha tintalab li l-ħajt diviżorju jappartieni kollu lill-attur u li huwa mibni interament fil-proprjeta' tiegħu, l-esponenti kull ma huma sempliċi pussessuri tal-fond attigwu għal dak tal-attur nomine, u dawn id-domandi in kwantu ndirizzati fil-konfront tagħhom għandhom jiġu rigettati wkoll;

5. Illi huwa manifestament mid-domandi u kif ser jirriżulta waqt il-kawża li din il-kawża saret proprju biex John Vella personalment jaġevola ruħhu u l-interessi tiegħu personali, saret biex taħli l-ħin kemm tal-esponenti u wisq aġar il-ħin prezzjuż ta' din il-Qorti, u biex ipoġġi lill-esponenti f'sitwazzjoni imbarazzanti mas-sidien tal-fond li tiegħu huma għandhom il-pussess u għandhom ftehim magħhom li jagħmlu xogħolijiet fih kif jirriżulta mid-dokument 'D' esibit mill-attur nomine, liema xogħolijiet iridu jitlestew sa mhux aktar tard minn Diċembru 2016, u fin-nuqqas hemm id-danni u l-ħlas tal-penali. Għalhekk hi bil-wisq aktar ġustifikata t-talba tal-esponenti li din il-Qorti fil-kundanna dwar il-kap tal-ispejjeż għandha tapplika d-dispożizzjoni tal-artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12, u f'każ ta' sejbien minn din il-Qorti li l-kawża saret b'mod fieragħ u vessatorju, tapplika l-istess dispożizzjoni fil-massimu tagħhom.

Salvi twegġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bli-ispejjeż kollha kontra l-attur nomine nklużi tal-Mandati ta' Inibizzjoni numru 38/15 u 50/15 u tal-Ittri uffiċjali ta' Jannar 2016.

B'riżerva għal kull azzjoni għad-danni fil-konfront ta' l-attur nomine u l-mandatarju tiegħu John Vella spettanti lill-konvenuti skont il-liġi.

Rat l-atti kollha inkluż dawk allegati mall-kawża. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Marzu, 2016 il-konvenuti rtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Rat illi fis-seduta tat-03 ta' Mejju, 2016 l-attur irtira s-sitt talba fir-rikors ġuramentat u żamm ferm il-bqija.

Rat illi fit-3 ta' Mejju, 2016 il-Qorti diversament ippreseduta innominat bħala espert lill-Perit Shaun Micallef sabiex jirrelata dwar it-talbiet rimenenti fir-rikors ġuramentat.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku il-Perit Shaun Sultana.<sup>1</sup>

Rat li l-konvenut li kellu sal-21 ta' Awissu 2021 sabiex jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ippreżentaha fit-12 ta' Ottubru, 2021.

Rat li din il-Qorti żammet aċċess fil-fond in kwestjoni nhar il-15 ta' April, 2021.

---

<sup>1</sup> A fol. 203 sa fol. 223 tal-process.



**...omissis...**

L-obbligazzjonijiet li ntrabtu bihom il-ġenituri tiegħu ma jorbtux lilu u għalhekk fid-dawl ta' dan il-Qorti ser tilqa' it-tieni eċċezzjoni biss fil-konfront ta' Shaun Sultana u tiddikjara li ma hux legittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-raba eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti hija b'risposta għas-sitt talba vantata mill-attur fejn dan talab illi tiġi stabbilita il-linja medjana. Ġia la darba is-sitt talba ġiet irtirata mill-attur, allura din il-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tar-raba eċċezzjoni.

Il-Qorti għalhekk ser tikkonsidra dak li fadal - l-ewwel ħames talbiet ta' l-attur u t-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Minn qari tal-premessi huwa ċar illi din hija kawża li titratta punt tekniku – jekk ix-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuti sarux skond l-arti u s-sengħa. Minn qari tax-xhieda din il-Qorti tinnota li l-verżjonijiet mogħtija mill-partijiet huma dijametrikament opposti anke għal dak li jirrigwarda l-opinjoni tekniki tal-Periti arkitetti – dawk ex parte għal attur jgħidu li x-xogħolijiet ta' tishieħ ta' pedament u irfid ma humiex b'saħħithom biżżejjed u mhux ser jkunu jifilħu l-binja ġdida, mentri l-perit tal-konvenuti huwa konvint li x-xogħolijiet li saru taħt id-direzzjoni tiegħu saru kif mistenni skond l-arti u s-sengħa.

F'każijiet bħal dak odjern fejn il-kwistjoni hija waħda teknika, il-Qorti jkollha bilfors tinnomina esperti fil-qasam sabiex jagħtu l-opinjoni oġġettiva tagħhom liema opinjoni tiggwida lil-qorti fil-ġudizzju tagħha. Fil-każ odjern il-Qorti qabdet lill-Perit Arkitett Shaun Micallef sabiex jara x-xogħolijiet u jirredigi rapport. Il-Perit wasal għal konkluzjoni illi x-xogħolijiet ta' tishieħ tal-pedament u l-qafas tal-konkos li fuqu huwa previst li tistrieħ il-binja l-ġdida sar skond l-arti u s-sengħa. In kontro eżami dan il-Perit stqarr illi huwa wasal għal konkluzjonijiet tiegħu wara li kien anke tkellem mall-Perit Gordon Vella, li huwa il-perit li taħt id-direzzjoni tiegħu saru x-xogħolijiet li qed jiġu skrutinizzati.

Sussegwentement fuq talba tal-partijiet ġew anke nominati periti addizzjonali sabiex janalizzaw ix-xogħol li sar fil-fond tal-konvenuti u jirrelataw dwar in-natura tax-xogħolijiet li saru u l-effetti ta' dawk l-istess xogħolijiet fuq l-istruttura kollha.

Il-Periti addizzjonali żammew aċċess fuq il-post u ikkonkludew illi l-Perit Gordon Vella ħa l-prekawzjonijiet kollha u għamel dak kollu li tippremetti t-teknika u s-sengħa sabiex jara illi l-bini li ser jittella ma jkunx ta piż addizzjonali fuq il-ħajt diviżorju li hemm bejn il-propjeta tal-partijiet fil-kawża.

Jgħidu mingħajr tlaqlieq illi ma hu ser jintefgħa l-ebda piż żejjed fuq il-ħajt diviżorju. Jgħidu inoltre illi bis-sistema disinjata mill-Perit Vella u eventwalment ġiet esegwita taħt id-direzzjoni tiegħu, il-binja l-ġdida ma

hix ser jkolla effett fuq il-fond tal-attur. Anzi jgħidu illi is-sistema ta' rinfurzar kif maħduma tkopri l-inalzament tal-ħajt diviżorju.

Rigward il-*piles* li qiegħdin taħt il-kolonna ma ġenb il-ħajt diviżorju u t-travi li qed iserrġu fuq il-kolonna, skond il-periti addizzjonali din is-sistema tgħin sabiex jiġi mħares l-istabbilita tal-ħajt diviżorju kif ukoll tal-binja ta' l-atturi. Jikkonfermaw illi kif inhi l-istruttura il-ħajt diviżorju ma hux ser jitgħabba b'piż ta' soqfa. Jikkonfermaw ukoll li l-ħajt diviżorju ser jkun qed jiflaħ biss il-piż tiegħu.

Jgħidu li l-istruttura ta' konsolidazzjoni li saret mill-Perit Vella fil-pedament kompliet saħħet il-ħajt diviżorju. Billi il-ħajt ma hux ser jkun qed jieħu l-piż tas-soqfa, allura il-baži li saritlu tirrendieh aktar b'saħħtu anke jekk jiġi mgħolli aktar.

Jaqlu wkoll mall-Perit Micallef fil-konkluzjoni illi l-ħajt diviżorju ma ntmesx ħlief għal opramorta tiegħu.

Rigward il-kwalita tal-ġebela li ntużat, jgħidu li billi l-ġebela li ntużat kienet esposta għal elementi, allura trid tinkesa bil-ġibs sabiex tkun aktar idonea għal ambjent intern.

Fil-konfront tal-fili tal-ġebel, dawn il-periti jgħidu illi billi jkun hemm żewġ fili vicin xulxin f'ħajt dan ma jirrendix il-ħajt mhux mibni skond l-arti u s-sengħa.

Rigward il-ħxuna tal-ħajt diviżorju l-periti addizzjonali jikkonkludu li dan għandu wisa ta' 230mm li hija l-istess wisgħa tal-ħajt oriġinali.

Fil-konfront tal-ħsarat li l-attur allega li sofra fil-fond tiegħu, il-periti nominat mill-qorti ikkonkludew li l-fond ta' l-attur kellu ħsarat konsiderevoli qabel ma nbeda ix-xogħol mill-konvenuti. Huma jgħid hekk: “ *...u tenut kont tal-fatt, li mir-ritratti esebiti jidher illi kemm il-Perit Gordon Vella, kif ukoll il-kuntratturi mqabbdin mill-konvenuti hadu l-kawtela mehtiega, l-esponenti isibuha difficli jattribwixxu l-hsara fil-fond tal-atturi għal dak li għamlu il-konvenuti fil-fond tagħhom*”<sup>2</sup>

In eskussjoni l-Perit Valerio Schembri jafferma illi l-unika parti fejn il-ħajt ma hux rinfurzat huwa fil-bitġha interna u jgħid illi dan għandu jiġi rinfurzat jekk jkun ser jsir l-iżvilupp illi hemm fil-pjanta. Jkompli jgħid illi “*Jekk ma jsirx dak li hemm propost fil-pjanta jibqa kif inhu*” Pero jekk isir l-iżvilupp kif hemm fil-pjanta “*Ahna dehrilna li dik il-biċċa li mhix marbuta, tintrabat, ....isir pilastru u kollox jigifieri.*”<sup>3</sup> Issa “*hu risaput li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li għandhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti, pero mhijjex obligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u għandha dritt li tiskartah, kif tista' tiskarta kull prova oħra. Mill-banda*

<sup>2</sup> A fol 588 tal-process.

<sup>3</sup> Xhieda seduta 5 ta' Frar, 2021.

*L-oħra pero, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li għandu jingħata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti u l-Qorti ma għandhiex leggerment tinjora dik il-prova<sup>4</sup>.*

Fil-każ odjern din il-Qorti ma riskontrat l-ebda raġuni għaliex hija għandha tiskarta l-opinjoni li waslu għaliha l-periti minnha nominati u għalhekk ser taddotta il-konklużjonijiet milħuqa minnhom u tagħmilhom tagħha.

Tenut kont tal-konklużjonijiet li waslu għalihom il-perit msemmija l-Qorti ser tgħaddi sabiex tevalwa it-talbiet attriċi.

#### **L-ewwel talba:**

L-attur qed jitlob lill-qorti sabiex tiddikjara li x-xogħolijiet magħmula fil-ħajt diviżorju ma sarx skond l-arti u s-sengħa. A skars a repetizzjoni żejda irid jingħad illi din il-Qorti taqbel pjenament ma dak illi kkonkludew il-periti li x-xogħol li sar huwa kif tridu l-arti u s-sengħa u għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

#### **It-tieni talba:**

L-attur qed jitlob li l-konvenuti jiġu kundannati jagħmlu xogħol ta' rinfurzar tal-pedament ta' taħt il-ħajt. Minn dak illi jirriżulta mill-atti dan ix-xogħol diġa sar taħt id-direzzjoni tal-Perit tal-konvenuti. Il-perit Shaun Micallef u l-periti addizzjonali qablu li x-xogħol sar sewwa anzi jgħidu wkoll li bis-sistema ta' sodda tal-konkos u kolonni tal-konkos il-ħajt ser jkun jiflaħ l-inalzament li jrid isir.

Il-Qorti pero tinnota li l-periti ikkonkludew ukoll illi fejn hemm il-bitħa il-konvenuti jenħtiġilhom jagħmlu *spreader beam* sabiex il-piż ta' l-inalzament tal-ħajt jinfirex aħjar u anke jsir u xi forma ta' pilastru konness mal-pedament u dan sabiex l-istess kantuniera tissaħħaħ u tintrabat. In vista ta dan għalhekk il-Qorti ser tilqa' t-tieni talba.

#### **It-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet:**

Dawn it-talbiet huma konnessi u waħda hija konsegwenzjali għal oħra u għalhekk ser jittieħdu flimkien. Permezz tat-tielet talba l-attur qed jitlob lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħol fil-ħajt diviżorju biex dan jkun mibni skond l-arti u s-sengħa u fil-ħxuna li trid il-liġi. Mir-rapport tal-periti addizzjonali jirriżulta li l-ħajt huwa mibni skond l-arti u s-sengħa u li l-ħxuna tiegħu hija skond il-liġi. Għaldaqstant din it-talba ser tiġi miċħuda. Billi kif ġia ingħad ir-raba u l-ħames talbiet jiddependu u huma konsegwenzjali għat-tielet waħda din il-Qorti ser tiċħad ukoll ir-raba u l-ħames talbiet.

---

<sup>4</sup> Darren Aguis u Lorraine Galea vs Antoine Camilleri, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 17 ta' Gunju, 2020.

**Decide.**

Għal dawn ir-raġunijiet u l-motivi ġia espressi din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawza billi filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ta' l-ewwel u r-raba eċċezzjoni, tilqa' t-tieni eċċezzjoni fil-konfront biss ta' Shaun Sultana u tiddikjara li dan ma hux legittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju u tiċhadha fil-konfront ta' Benny Sultana.

Tiċhad l-ħames eċċezzjoni;

Tiċhad l-ewwel, it-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet.

Tilqa' t-tieni talba b'dan illi l-konvenuti għandhom jagħmlu x-xogħolijiet neċessarji fil-ħajt diviżorju in linea mar-rakkomandazzjoni numru 6 tal-periti addizzjonali f'paġna 5 tar-rapport li tinsab a fol 582 tal-proċess, liema xogħolijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jiġi nominat għal dan l-iskop. Il-konvenuti għandhom jagħmlu dawn ix-xogħolijiet fi żmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tas-sitt talba.

Spejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati 3/4 għal attur u 1/4 għal konvenut Benny Sultana".

**Rikors tal-appell tal-konvenut Benny Sultana (23.11.2021):**

5. L-aggravji tal-konvenut Benny Sultana huma s-segwentanti:

- (i) Sar apprezzament skorrett tal-provi dwar it-tieni talba (rigwardanti x-xogħol ta' rinfurzar tal-pedament/i tal-ħajt li jkunu ser jifilħu l-bini li ser jittella');
- (ii) L-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkundanna lill-appellant li jagħmel xogħol fuq ħajt li għadu ma ġiex inalzat;
- (iii) Kap tal-ispejjeż: ma kellux jiġi kkundannat iħallas ¼.

**Risposta tal-appell tal-attur Michaelangelo Mercieca (26.12.2021):**

6. L-attur appellat wieġeb għall-aggravji tal-konvenut appellant, fejn spjega għaliex ma jimmeritawx li jġu akkolti. Huwa talab li l-appell jiġi miċċud fl-intier tiegħu u li s-sentenza appellata tiġi kkonfermata *in toto*. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant, li għandhom ikunu doppji *ai termini* tal-Artikolu 233(4) iadarba l-appell huwa frivolu u vessatorju għall-aħħar.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji:**

**L-ewwel u t-tieni aggravju:**

7. Din il-Qorti ser tikkonsidra l-ewwel u t-tieni aggravji flimkien għaliex fit-tnejn li huma l-konvenut Benny Sultana bażikament jilmenta li kienet skorretta l-Ewwel Qorti meta kkundannatu jagħmel xogħol ta' rinfurzar fuq il-ħajt diviżorju tal-bitħa interna li fuqu għadu ma għamel l-ebda xogħol ta' inalzament u li lanqas għandu l-obbligu li jgħollih f'għoli ta' iktar minn dak preskritt fl-Art. 408(a) tal-Kodiċi Ċivili, kif diġà hu.

8. Jenfasizza li l-ħajt tal-bitħa interna għadu ma ġiex inalzat għaliex meta ġie mwaqqaf bil-mandat ta' inibizzjoni, dan ġie hekk imwaqqaf minħabba l-inalzament tal-ħajt li sar biex jittella' bini 'l ġewwa mill-ħajt tal-bitħa interna. Qal li meta twaqqaf mix-xogħlijiet kien għadu sar biss il-bini kollu li kellu jsir fil-pjan terran u l-inalzament tal-ħajt diviżorju tal-bini li sar 'il ġewwa mill-bitħa interna. Jenfasizza li ma kienx beda u ma kien sar l-

ebda xogħol ta' inalzament mal-ħajt tal-bitħa interna.

9. L-attur appellat da parti tiegħu jaċċenna għall-fatt li mill-pjanti li gew sottomessi mill-konvenut appellant u debitament approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-ħajt li l-Ewwel Qorti ordnatlu jirrinforza fil-fatt ser jiġi inalzat u jaċċenna għar-rakkomandazzjoni numru 6 tal-periti addizzjonali fir-rigward (paġna 5 tar-rapport tagħhom), li fil-fatt għamlet riferenza għaliha wkoll l-Ewwel Qorti fil-parti deċiżjorja, li taqra hekk:

***“06. Umilment madanakollu, l-esponenti jhossu li għandhom jirrimarkaw li għal dak li jirrigwarda l-parti tal-ħajt diviżorju fejn hemm il-bitħa li qed tiġi indikata X1X2 fuq ir-ritratt MS140707 il-perit Gordon Vella<sup>5</sup> għandu jiddisinja xi forma ta' spreader beam sabiex il-piż tal-inalzament tal-ħajt jinfirex aħjar u addirittura jsir xi forma ta' pilastru fil-parti X1 konness mal-pedament muri a fol 231 tal-proċess sabiex l-istess kantuniera tirrinforza ruhha aħjar u l-istess spreader beam ikun b'xi mod konness magħha.”***



<sup>5</sup> Il-perit li taħt id-direzzjoni tiegħu saru x-xogħlijiet inkwistjoni.

**(Ara ritratt MS140707 - fl-involokru a fol. 588a, li jissemma f'rakkomandazzjoni nru 6.)**



**(Ara fol. 231 li jissemma f'rakkomandazzjoni nru 6.)**

10. Il-konvenut appellant jagħmel aċċenn għax-xhieda tal-periti in

eskussjoni tal-5 ta' Frar 2021<sup>6</sup>, partikolarment tas-segweni partijiet (din il-Qorti qed tinkludi anke partijiet oħra għall-intendiment aħjar tal-kuntest):

**Dwar id-domanda numru 6:**

'Naqblu li jekk dan il-ħajt<sup>7</sup> jibqa' kif inhu m'hemmx il-ħtieġa jew bżonn ta' rinforz addizzjonali f'dan l-istadju?'

**Xhud:** .... Jekk ma jsirx dak li hemm propost fil-pjanta, jibqa' kif inhu. Hemm qiegħed il-ħajt jiġifieri fis-sens...

**Dr Mario Scerri:** M'hemmx għalfejn jiġi rinforzat?

**Xhud:** Jekk ma jsir xejn miegħu, jibqa' kif inhu, ilu hemm żmien ma narax li...

...

**Il-Maġistrata:** ...li qed jgħid l-avukat hu ġialadarba ma sar l-ebda xogħol fuq dak il-ħajt, il-perit Gordon Vella ma setax jikkummenta fuq dak il-ħajt għax ix-xogħlijiet ma sarux hemm. Meta tkellimtu kienu fuq ix-xogħolijiet li...?

**Dr Mario Scerri:** Jiġu 'l ġewwa aktar.

**Il-Maġistrata:** Jiġu 'l ġewwa aktar.

**Xhud:** Meta smajnih lil Gordon Vella spjegalna x' għamel 'il-ġewwa. Pero` imbagħad, ovvjament, aħna naraw il-proċess kollu.

**Il-Maġistrata:** Hekk hu.

**Xhud:** Issa ġialadarba rajna l-proċess u dehrilha li minn dak il-pjanta se jitla' hemmhekk ħassejna li kellna nagħmlu dak il-kumment.

**Il-Maġistrata:** Sewwa. Daqshekk. Kien ċar. Mexxa.

..."

**Dwar id-domanda numru 10:**

'Naqblu li m'hemmx l-ebda perikolu għal proprjeta` ta' terzi jekk ix-xogħol

<sup>6</sup> Wara li ġew ipprezentati numru ta' domandi numri 1 - 11 mill-konvenuti Sultana fl-4 ta' Frar 2021, fol. 103-104.

<sup>7</sup> Il-ħajt diviżorju fejn hemm il-bitħa interna.



*jitkompli skont il-permess tal-PA, u m'hemm u qatt ma kien hemm lok għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni billi l-perikolu qatt ma kienx jeżisti rigward ix-xogħol li laħaq sar?*

**Xhud:** *Ħa nirrispondi l-ewwel biċċa.*

**Il-Maġistrata:** *....Inti trid tgħidilna biss jekk ix-xogħol li ġie intrapriż mill-konvenuti hux ta' preġudizzju jew ta' perikolu għall-proprjeta` ta' terzi.*

**Xhud:** *Jekk isir skont il-permess tal-PA, dak li hemm esebit in atti fil-168 u 169, irid isir dak li ssuġġerejna aħna.*

**Il-Maġistrata:** *Jekk isir skont il-permess..*

**Xhud:** *Irid isir dak li ssuġġerejna aħna.*

**Il-Maġistrata:** *U jsir dak li ssuġġerejtu intom, ma jkunx ta' periklu.*

**Xhud:** *M'għandniex inkwiet.*

**Dr Mario Scerri.** *Fil-ħajt tal-bitħa dejjem qed tgħid inti.*

**Xhud:** *Iva, mhux ma dak għandna x' naqsmu aħna (?).*

**Dr Mario Scerri:** *Għadhom ma saru l-ebda xogħlijiet hemmhekk.*

**Xhud:** *Iva imma da x' saqsejt inti ta.*

**Dr Mario Scerri:** *Iva, imma perit,,,*

**Xhud:** *Inti saqsejt jekk issirx skont il-permess...*

**Dr Mario Scerri:** *Jien ġejt imwaqqaf b'mandat, xogħlijiet ma sarux hemmhekk, mela intom ma kontux tafu l-perit x' xogħol ħa jagħmel f'dik il-parti.*

**Xhud:** *Dr Scerri bir-rispett, din saqsejtha inti jekk issir skont il-permess x'se jġri. Qed nirrispondik din. Issa...*

**Dr Mario Scerri:** *Imma l-permess, il-permess...*

**Il-Maġistrata:** *Mela nista' nwaqqfek. Il-perit jista' jikkonstata dak li jara b'għajnejh, la ġejt imwaqqaf bil-mandat ma jstax jikkonstata xogħol li għadu ma sarx. M'għandux globu maġiku jgħidlek x'se jġri fil-futur. Mexxi."*

11. Fir-rigward ta' tali xhieda l-konvenut appellant jaċċenna:

(i) għal dak li xehdu l-periti - ċjoè li jekk il-ħajt diviżorju fejn hemm il-bitħa ma jiġix inalzat kif indikat fuq il-pjanta relattiva għall-permess, jista' jibqa' kif inhu u m'hemmx għalfejn jiġi rinfurzat, u

(ii) għal dak li kkummentat l-Ewwel Qorti stess waqt ix-xhieda tal-periti - ċjoè li perit ma jistax jikkonstata xogħol li għadu ma sarx u li m'għandux globu maġiku biex jgħidlu x'ser jiġri fil-futur.

(i) Il-kwistjoni dwar jekk hux ser jiġi inalzat il-ħajt inkwistjoni jew le:

12. Il-konvenut appellant jargumenta li għandu kull dritt li jagħzel li ma jinalzax il-ħajt inkwistjoni u li f'tali każ, kif qalu l-periti addizzjonali, jista' jibqa' kif inhu, ċjoè m'hemmx bżonn li jsiru rinforzi fir-rigward.

13. Il-periti addizzjonali osservaw li skont il-pjanti annessi mal-permess **PA/1014/11** huwa propost li tali ħajt jiġi inalzat.

14. Din il-Qorti tosserva li fil-ftehim tal-21 ta' Ġunju 2014 (bejn Benny Sultana u martu, kumpraturi) u oħrajn (vendituri) li permezz tiegħu l-partijiet ftehm u li jemendaw konvenju tat-23 ta' Settembru 2008 relattiv għall-fond 44, 45 fi Triq Putirjal, Rabat, Għawdex<sup>8</sup>, ingħad *inter alia* li

---

<sup>8</sup> Permezz ta' tali konvenju gie miftiehem li l-unika parti li għandha tiġi trasferita mill-vendituri lill-kumpraturi hija limitata biss għall-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal tal-ewwel sular (*ground floor*) tal-korp bini konsistenti fil-ħanut bl-isem "Captured Memories" flimkien mal-kmamar retrostanti, eċċettat dik il-parti li għandha tkun okkupata minn entrata u kaxxa tat-taraġ għas-sulari ta' fuq u l-partijiet komuni tal-blokk li hu ppjanat li jinbena flok dak eżistenti. Gie

(enfasi ta' din il-Qorti):

*“Bħala parti integrali mill-obbligi tagħhom skont dan il-konvenju u bħala parti mill-ħlas tal-prezz, il-kumpraturi ottjenew a spejjeż tagħhom mhux rifondibbli l-permess maħruġ mill-Awtorita` Maltija għall-Ambjent u lppjanar bl-ittri **PA numru 1014/11** għad-demolizzjoni ta' parti mill-bini eżistenti u għall-iżvilupp tal-istess inkluż tas-sular soprastanti l-groundfloor level li ser jibqa' proprjeta` tal-vendituri.*

...

*Il-kumpraturi jobbligaw ruħhom li jibdwew dawn ix-xogħlijiet sa mhux iktar tard minn sitt xhur mid-data tal-preżenti....*

....

*Il-kuntratt finali għandu jiġi ppubblikat mhux iktar tard minn tlett xhur minn meta l-perit inkarigat mill-proġett jiċcertifika li x-xogħlijiet kollha li **l-kumpraturi qegħdin jintrabtu għalihom ikunu tlestew in piena konformita` mal-permess rilaxxjat mill-MEPA** u skont l-arti u s-sengħa. ...”*

15. Però għalkemm il-permess **PA 1014/11** jinkludi l-inalzament tal-ħajt diviżorju fil-parti tal-bitħa interna (kif ikkonstataw il-periti), ma jfissirx li jekk il-ħajt ma jiġix inalzat allura l-iżvilupp ma jkunx sar *in piena* konformità mal-permess tal-MEPA (dan qed jingħad għaliex *il piu` contiene il meno*). Għalhekk jista' ben jagħti l-każ li tali ħajt effettivament ma jiġix inalzat.

(ii) il-kwistjoni dwar il-fatt li kien għadu ma sar l-ebda xogħol fuq il-ħajt:

16. Fi kwalunkwe każ, anke kieku kellu jitqies li l-ħajt effettivament ser

---

miftiehem li s-sular għandu jiġi trasferit mingħajr l-arja tiegħu kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju li jiskadi fl-2082 jew data verjuri iktar korretta, u soġġett għall-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju.

jiġi inalzat irid jittieħed inkonsiderazzjoni l-fatt li l-konvenut twaqqaf mix-xogħlijiet bil-mandat meta kien għadu ma beda l-ebda xogħol konness mal-ħajt diviżorju fil-parti tal-bitħa interna. Fil-fatt din il-Qorti jidhrilha li kien f'loku l-kumment tal-Ewwel Qorti waqt l-iskussjoni tal-periti, fis-sens li ladarba kien għadu ma nbeda l-ebda xogħol fuq il-ħajt inkwistjoni allura l-periti ma kellhom l-ebda xogħol x'jikkonstataw. Kif jargumenta l-istess konvenut, kienet allura pjuttost kontradittorja l-Ewwel Qorti meta, minkejja tali kumment, imbagħad ordnatlu jagħmel ir-rinforzi skont ir-rakkomandazzjoni tal-periti addizzjonali f'dan ir-rigward.

17. Għalkemm it-tieni talba tal-attur kienet biex il-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu xogħlijiet ta' rinfurzar tal-ħajt sabiex ikun jiflaħ “***..l-bini li ser jittella' fuq l-istess ħajt eżistenti skont il-ftehim tal-21 ta' Ġunju 2014...***” (talba li tidher li hija biex isiru xogħlijiet preparattivi u preventivi biex tiġi assicurata s-sigurtà strutturali tal-fond tal-attur) wieħed irid japprezza li din it-talba hija pjuttost konsegwenzjali għall-ewwel talba, fejn l-attur talab dikjarazzjoni li x-xogħol diġà magħmul fil-ħajt li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik fejn kien qed isir l-iżvilupp “***ma sarx skont l-arti u s-sena***”, allegazzjoni li fil-fatt ma rriżultatx. Ladarba ma kien għadu sar l-ebda xogħol fil-ħajt diviżorju fil-parti tal-bitħa interna ma jistax wieħed jassumi li tali xogħol li kien għad irid jagħmel ma kienx ser ikun skont l-arti u s-sengħa, u għalhekk mhux il-każ li l-konvenut jiġi ordnat jirrinforzah.

18. Din il-Qorti għalhekk ma jidhrilhiex li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ordnat lill-konvenut jirrinforza l-ħajt diviżorju fil-parti tal-bitħa. Li setgħet għamlet hu li rrakkomandat li **jekk** u **meta** jasal biex jibda' jagħmel ix-xogħlijiet fuqu jaderixxi mar-rakkomandazzjoni tal-periti sabiex tiġi evitata l-possibbiltà ta' problemi *future* u fil-fatt dan ser jiġi rifless fil-parti deċiżorja tas-sentenza.

**It-tielet aggravju:**

19. Finalment il-konvenut jilmenta bil-fatt li l-ewwel qorti ikkundannatu jħallas kwart ( $\frac{1}{4}$ ) tal-ispejjeż. Jenfasizza li x-xogħol li kien laħaq għamel 'il ġewwa mill-ħajt diviżorju li fuqu sar il-mandat u ġie mwaqqaf, ġie ċċertifikat mill-periti tekniċi kollha li sar tajjeb u skont l-arti u s-sengħa.

20. Hawnhekk ukoll din il-Qorti ssib li għandu raġun. Dak ix-xogħol li laħaq għamel qabel ma twaqqaf bil-mandat irriżulta li kien kollu skont l-arti u s-sengħa, u dak ix-xogħol li għadu ma bediex jagħmel ċertament li ma jistax jinżamm responsabbli għalih, u allura m'għandux ibati spejjeż fir-rigward.

**Deċide:**

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-konvenut u

tħassar dik il-parti tas-sentenza relattiva għat-tieni talba li taqra hekk:

*“Tilqa’ t-tieni talba b’dan illi l-konvenuti għandhom jagħmlu xogħlijiet neċessarji fil-ħajt diviżorju in linea mar-rakkomandazzjoni numru 6 tal-periti addizzjonali f’paġna 5 tar-rapport li tinsab a fol 582 tal-proċess, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jiġi nominat għal dan l-iskop. Il-konvenuti għandhom jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fi żmien sitt xhur mid-data ta’ din is-sentenza.”*

u *invece* qiegħda tissostitwiha bis-segwenti:

Tilqa’ t-tieni talba fis-sens li tordna li jsir ix-xogħol propost mill-periti addizzjonali (rakkomandazzjoni numru 6 tal-periti addizzjonali f’paġna 5 tar-rapport a fol. 582 tal-proċess) fl-eventwalità biss li l-konvenut ikun ser jgħolli l-ħajt diviżorju kif muri fil-permess ta’ żvilupp PA1014/11. Xogħol li għandu jsir taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Valerio Schembri a spejjeż tal-konvenut.

22. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur appellat.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm