QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' April, 2024.

Numru 3

Rikors numru 27/15/2 BS

Carmen Muscat kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' Enrico u Antonia konjuġi Donghi, u Josef Vella

v.

Domenic Cutajar u Ritianne Attard

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenuti kontra deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tas-16 ta' Diċembru, 2022, fejn filwaqt li

ċaħdet l-ewwel talba attriċi, laqgħet il-bqija tat-talbiet attriċi fis-sens li: (i) l-bini ta' sulari addizzjonali mill-konvenuti huwa wieħed li jipperikola l-istruttura kollha peress li din m'għandhiex pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu l-piż żejjed tal-iżvilupp ippjanat; (ii) ordnat lill-konvenuti sabiex ineħħu kull struttura li laħqu bnew fuq l-ogħla bejt; (iii) ordnat lill-konvenuti sabiex jirripristinaw il-kaxxa tat-taraġ fl-istat li kienet qabel l-interventi tagħhom sabiex l-atturi jkunu jistgħu jkomplu jagħmlu użu mill-ogħla bejt; u (iv) awtorizzat lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma stess f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jwettquhom, u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Dr. Ruben Paul Borg. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq fit-18 ta' Mejju, 2015, l-atturi fissru kif permezz tal-kuntratti rispettivi tagħhom ta' bejgħ u xiri huma xtraw l-appartamenti fil-blokka li tinsab fin-numru 18, Triq Għar Qawqla, ġewwa Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex.

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-konvenuti u/jew terzi mqabbda minnhom kissru l-kaxxa tat-taraġ, qalgħu l-bejt tal-istess tromba tat-taraġ, u bdew bix-xogħlijiet sabiex jibnu *duplex apartment at third floor and penthouse levels* u dan skont il-permess ta' żvilupp li jġib ir-referenza ta' PA/02262/14 fuq l-arja ta' fuq il-fond 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn,

Żebbuġ Għawdex.

4. Skont l-atturi, dan jikser b'mod ċar id-drittijiet tagħhom, speċifikatament dawk tad-dritt ta' użu tal-ogħla bejt għall-użu kollu normali, kif ukoll dak li jiġi installat *television aerial* u tank tal-ilma.

5. L-atturi jsostnu li l-konvenuti ser inaqqsu u saħanasitra jxekklu tali drittijiet skont kif speċifikat fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom peress illi l-istess atturi: (i) ser ikollhom biss dritt limitat u diffiċli ħafna ta' aċċess fuq parti kbira tal-bjut fuq livelli differenti, liema dritt, b'mod partikolari l-bejt tar-raba' u l-ħames sular ser ikun jista' jiġi eżerċitat biss permezz ta' sellum minn barra u mhux protett mill-elementi; (ii) l-istess atturi mhumiex ser ikunu jistgħu jagħmlu ebda tip ta' użu mill-bejt tal-*penthouse* peress li dana mhux ser ikollu opromorta; (iii) kif ukoll, l-arja superfiċjali kollha li qed tiġi offruta lill-atturi hija waħda ferm iżgħar minn dik preżenti u teskludi wkoll l-parti kollha ta' quddiem tal-bejt.

6. Jissoktaw jgħidu li dan l-iżvilupp qiegħed isir fuq propjetà li ilha mibnija snin twal f'żona li mhijiex stabbli. Jgħidu li l-binja m'għandhiex pedamenti sodi biżżejjed li jifilħu għall-piż żejjed tal-istruttura l-ġdida meħud inkonsiderazzjoni l-mod ta' kif kien isir il-bini f'dawk iż-żminijiet. Għalhekk jgħidu li l-iżvilupp propost tal-konvenuti ser jipperikola l-istruttura kollha b'danni kbar għalihom.

7. Jingħad mill-atturi li sabiex iħarsu l-interessi tagħhom huma ppreżentaw ukoll mandat ta' inibizzjoni bin-numru 13/2015PC, liema mandat intlaqa' permezz ta' digriet finali tal-5 ta' Mejju, 2015. Wara dan huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti sabiex:

> *«(1) Tiddikjara illi l-aġir tal-konvenuti huwa wieħed abbużiv u illegali u li jmur kontra d-drittijiet espressament garantiti u miktuba fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti u ċjoè li l-atturi għandhom id-dritt li jużaw l-ogħla bejt u li konsegwentement l-bini fuq l-ogħla bejt hekk kif propost mill-konvenuti mhuwiex permess;*
>
> *(2) Tiddikjara in oltre illi l-bini li qed isir mill-konvenuti huwa wieħed li ser jipperikola l-istruttura kollha li ma għandhiex pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu għall-piż extra tal-bini li l-konvenuti għandhom il-ħsieb li jibnu;*
>
> *(3) Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex b'mod immedjat ineħħu kwalsiasi strutturi li huma setgħu ġa bnew fuq l-ogħla bejt sal-ġurnata tal-lum;*
>
> *(4) Tordna lill-istess konvenuti sabiex b'mod immedjat huma jirripristinaw il-kaxxa tat-taraġ fl-istat li kienet u dana sabiex l-atturi jkunu jistgħu jkomplu jagħmlu użu mill-ogħla bejt;*
>
> *(5) Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex huma stess, taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit tekniku mqabbad minn dina l-Onorabbli Qorti jneħħu tali strutturi, u jirripristinaw it-tromba tat-taraġ ġa eżistenti u dana kollu a spejjeż tal-istess konvenuti.*
>
> *Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 13/2015 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni.»*

8. Il-konvenuti ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fil-21 ta' Awwissu,2015, li permezz tagħha huma wieġbu:

> *«i. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, trid tinġieb il-prova li r-rikorrenti Enrico u Antonia konjuġi Donghi taw il-kunsens u l-adeżjoni tagħhom għall-intavolar ta' din il-kawża u għat-tkomplija ta' dawn il-proċeduri;*

ii. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Carmen Muscat għandha tipprova l-mandat tagħha sabiex tidher għan-nom tal-imsiefra konjuġi Donghi;

iii. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

iv. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-proprjetà tal-arja sovrastanti l-proprjetajiet tar-rikorrenti mhijiex proprjetà tar-rikorrenti u għalhekk bħala proprjetarji tal-flats sottostanti, ir-rikorrenti ma jistgħux iwaqqfu lill-istess proprjetarji tal-imsemmija arja milli jiżviluppaw l-istess arja;

v. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li bil-kostruzzjoni mertu tal-kawża odjerna ser jiġi leż xi dritt li skont huma għandhom naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom u kif ukoll jispetta lir-rikorrenti sabiex jippruvaw li l-struttura eżistenti allegatament ma għandhiex pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu għall-piż addizzjonali li l-intimati għandhom il-ħsieb li jibnu;

vi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-aktar li għandhom ir-rikorrenti huwa sempliċi dritt ta' użu tal-bejt u dan id-dritt ta' użu tal-bejt għandu jiġi distint mid-dritt tal-proprjetà tal-arja u anke mid-dritt ta' użu tal-istess arja. Qed jiġi eċċepiet li tali dritt bl-ebda mod ma jista' jiġi indikat bħala dritt reali, u dan peress li huwa ċar li d-dritt reali jew in rem tal-arja tal-bejt baqgħet dejjem vestita f'idejn l-awturi fit-titlu tal-konvenuti u preżentement f'idejn il-konvenuti. Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument, id-dritt ta' użu indikat, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss mhux limitat għal tqegħid ta' aerial jew ta' tank tal-ilma, ma huwiex ċertament dritt reali u allura dritt fuq il-proprjetà ut sic u dan għaliex tali allegata pretensjoni ma tistax teżisti mad-dritt inkonfuttabbli ta' proprjetà tal-istess arja fuq tali Blokk;

vii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta' servitù, jiġi eċċepiet li l-istitut ta' servitù jikkontempla fond servjenti permanenti u identifikabbli ta' persuna oħra u dan dejjem fil-kuntest ta' drittijiet reali. Illi dan żgur mhux il-każ odjern għaliex kull dritt ta' użu li l-istess atturi qed jirriklamaw fuq il-bejt, anke fejn dan huwa wiesgħa, qed jirreferi dejjem għall-arja differenti, u allura superfiċji differenti, dipendenti fuq kemm flats jistgħu jinbnew, u allura l-livell huwa dejjem differenti, u ċertament dan ma jistax jiġi spjegat fil-kuntest ta' servitù li jikkontempla fond servjenti wieħed u permanenti;

viii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta' servitù, jiġi eċċepiet ukoll li tali dritt ta' użu ma jistax, anke jekk wiesgħa, jiġi kunsidrat bħala servitù peress li sabiex ikun hemm eżistenza ta' servitù kontinwu li ma jkunux jidhru, dawn jistgħu jiġu akkwistati biss bis-saħħa ta' titolu skont kif provdut fl-Artikolu 469 (1) tal-Kap. 16 u

ma jistgħux jiġu akkwistati permezz ta' preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni taż-żewġ fondi;

ix. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta' servitù, qed jiġi eċċepiet illi fil-kuntratti kollha esibiti tali allegat dritt ta' użu tal-bejt ma huwa bl-ebda mod indikat bħala servitù u ta' piż fuq il-proprjetà tal-arja tal-blokk ta' flats u lanqas ma tressqet prova li tali allegat dritt ta' użu tal-bejt, bħala dritt ta' servitù ġie reġistrat speċifikatament bil-mod rikjest fl-artikoli 458 u 330 tal-Kap. 16, liema reġistrazzjoni hija neċessarja u vitali;

x. Illi għaldaqstant, l-allegat użu tal-bejt li għandhom l-atturi huwa biss ristrett għal dak li attwalment ikun jeżisti fuq l-arja tal-istess blokk ta' flats, u bl-ebda mod ma jista' jimpedixxi, l-iżvilupp ta' tali arja, kif ser isir mill-konvenut, u dana peress li tali dritt ta' użu tal-bejt huwa biss abbinat ma' dak li jkun il-bejt fil-mument li l-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-flats jeżerċita d-dritt tiegħu ta' proprjetà tal-istess arja, u senjatament id-dritt li jiżviluppa l-istess arja;

xi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġaladarba, ir-rikorrenti Carmen Muscat proprio et nomine aċċettaw li l-proprjetà tal-bejt tibqa' f'idejn il-kumpraturi kif ukoll ġaladarba li l-attur Josef Vella aċċetta li l-arja tal-blokk tista' tinbena, ergo huma aċċettaw ukoll li l-iżvilupp isir skont ir-regoli tal-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar, liema Awtorità ġa awtorizzat l-iżvilupp ta' tali arja permezz tal-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02262/14. Għaldaqstant, ir-rikorrenti sejrin jibqgħu jgawdu l-użu tal-bejt fil-limitazzjonijiet li mponiet l-Awtorità;

xii. Illi x-xogħlijiet li ser isiru mill-intimati mhumiex sejrin jillimitaw u jilledu l-ebda drittijiet ta' użu tal-bejt u dana partikolarment meta ssir referenza għal kontenut tal-kuntratti esibiti mar-rikors ġuramentat bħala Dokumenti A, B u C;

xiii. Illi din il-kawża saret unikament sabiex ir-rikorrenti jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m'għandhomx mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv tagħhom, u biex jiġu vvessati l-intimati u mfixkla milli jgawdu d-drittijiet tagħhom ta' propjetà. Ir-rikors ġuramentat hu mimli premessi u dikjarazzjonijiet frivoli u infondati, li bħala tali għandhom jiġu miċħuda, u tant huma frivoli r-rikorrenti f'dak li qed jikkontendu li saħansitra lanqas biss irnexxielhom jikkonvinċu f'dak li qed jgħidu lil uħud mill-proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu fl-istess blokka. Dan kollu kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

xiv. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti mhijiex ċertament ġustifikata fir-rigward tal-bini ta' duplex apartament at third floor u in fatti, l-oġġezzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-iżvilupp fir-rigward tat-third floor level hija waħda abbużiva peress u minflok li

qiegħed jiġi preġudikat huwa d-dritt tal-konvenuti illi jibnu tali sular, stante li huwa proprjetà tagħhom;

xv. Illi fl-aħħar nett l-intimati qed jirriżervaw li jipproċedu kontra r-rikorrenti għad-danni kbar lilhom kaġunati u li għad jistgħu jiġu kaġunati minħabba l-aġir abużiv tar-rikorrenti, bil-mezzi kollha li tagħtih il-liġi;

xvi. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni li l-bini li ser isir mill-konvenuti huwa wieħed li ser jipperikola l-istruttura kollha, din l-allegazzjoni mhijiex fondata peress li l-istruttura kolha għandha pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu għall-piż addizzjonali li l-konvenuti għandhom bi ħsieb li jibnu;

xvii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti beħsiebhom jieħdu l-prekawzjonijiet kollha neċessarji, inklużi xogħol ta' rinfurzar jekk dan ikun meħtieġ, sabiex bl-ebda mod ma jikkrejaw l-ebda danni jew perikolu lill-istruttura eżistenti;

xviii. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.»

9. Permezz tas-sentenza tas-16 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-ewwel talba attriċi, laqgħet it-talbiet attriċi l-oħra u awtorizzat lill-atturi jwettqu x-xogħlijiet huma stess fil-każ li l-konvenuti jonqsu milli jwettquhom u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Reuben Borg, bi spejjeż tal-konvenuti.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu:

«***Ikkunsidrat:***

Preliminari*:*

B'din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li aġir tal-konvenuti fejn dawn kissru l-parti ta' fuq nett tat-tromba ta' taraġ fil-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex u anke bdew b'xi xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tat-tielet sular u l-arja tar-raba' sular huwa wieħed illegali u abbużiv stante li jmur kontra d-

drittijiet tagħhom kif sanċiti fil-kuntratti ta' kompravendita li bihom huma akkwistaw appartamenti fl-istess blokka.

Talbu wkoll dikjarazzjoni li f'kull każ l-iżvilupp propost mill-konvenuti ser jipperikola l-istruttura kollha peress li din m'għandhiex pedamenti sodi biżżejjed biex jifilħu l-piż addizzjonali tiegħu.

Konsegwentement, talbu li l-konvenuti jirripristinaw il-bejt u t-tromba tat-taraġ għal kif kienu qabel l-interventi tagħhom u li, fin-nuqqas, jiġu huma awtorizzati sabiex jagħmlu dan a spejjeż tal-konvenuti.

Il-konvenuti laqgħu għal dan b'diversi eċċezzjonijiet inkluż dik preliminari li l-mandatarja tal-atturi konjuġi Donghi, ossia l-attriċi l-oħra Carmen Muscat, kellha tipprova l-mandat tagħha. Fil-mertu, eċċepew in sostanza li huma aġixxew fil-parametri tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-arja fuq il-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, li ebda dritt ta' l-atturi m'hu ser jiġi preġudikat bl-iżvilupp propost, u li l-blokka hija strutturalment soda biżżejjed b'pedamenti b'saħħithom biżżejjed sabiex jintrefa' l-piż tal-bini propost minnhom.

***Ikkonsidrat Ulterjorment**:*

Tajjeb illi qabel isiru l-konsiderazzjonijiet legali din il-Qorti tagħti riassunt tal-fatti li wasslu għal din l-istanza.

In suċċint, l-atturi ilhom snin twal proprjetarji ta' terran (fil-każ tal-atturi Josef Vella), appartament (fil-każ tal-atturi konjuġi Donghi), u appartament ieħor (fil-każ tal-attriċi Carmen Muscat) liema terran u żewġ appartamenti t-tnejn jifformaw parti mil-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex.

Jirriżulta inkontestat li din il-blokka ġiet mibnija minflok dar li kienet appartenenti lil ċerta Giorgia Sultana bi ftehim ma' Saviour Vella (missier l-attur Josef Vella) u ċertu Michael Attard.

Il-ftehim kien li Vella u Attard iwaqqgħu l-istess dar (jew parti sostenzjali minnha) u jiżviluppaw minflokha żewġ terrani fl-ewwel livell (ground floor), żewġ appartamenti fit-tieni livell (first floor) u żewġ appartamenti fit-tielet livell (second floor).

Il-kumpens ta' Giorgia Sultana, is-sid oriġinali, kien li din ħadet nofs dawn l-istrutturi ġodda riżultanti minn xogħol Vella u Attard li żammew in-nofs l-ieħor għalihom. B'hekk, Sultana kellha terran u żewġ appartamenti b'Vella u Attard kellhom bħala.

Jirriżulta wkoll inkontestat li Sultana biegħet tnejn mill-appartamenti li messew lilha lill-atturi Carmen Muscat u konjuġi Donghi b'żewġ kuntratti ta' kompravendita in atti Nutar Michael Refalo, it-tnejn datati

l-21 ta' Marzu, 1989[1]*. L-attur l-ieħor, Josef Vella, akkwista t-terran tiegħu mingħand il-familjari ta' missieru b'kuntratt ta' kompravendita tas-7 ta' Novembru, 2014 in atti Nutar Kristen Dimech. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti akkwistaw l-arja ta' fuq il-blokka mingħand l-aventi kawza ta' Giorgia Sultana ossia, ulieda, bis-saħħa ta' kuntratt ta' kompravendita tas-27 ta' Marzu, 2015 in atti Nutar Josianne Mifsud*[2]*.*

Il-konvenuti ttentaw mbagħad jiżviluppaw l-arja akkwistata minnhom u dan billi l-ewwel ottjenew il-permess numru PA/02262/14 u aktar tard aġġornaw l-istess bl-ottjeniment tal-permess numru PA/06373/16.

Wara li ottjenew l-ewwel permess tagħhom, il-konvenuti bdew b'xi xogħlijiet ta' kostruzzjoni fejn twaqqfu b'Mandat ta' Inibizzjoni intavolat minn uħud mill-atturi li wara pprosegwew b'din il-kawża.

Konsiderazzjonijiet legali:

Qabel xejn jiġi rilevat li l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li l-mandatarja tal-atturi konjuġi Donghi, ossia l-attriċi l-oħra Carmen Muscat, kellha tipprova l-mandat tagħha tirriżulta sorvolata inkluż bix-xhieda tal-konjuġi Donghi.

Magħdud dan, din il-kawża tal-lum tista' tiġi meqjusa fuq żewġ binarji:

1. X'kienu d-drittijiet akkwiżiti fuq il-bejt tal-blokka mill-atturi u jekk dawn jillimitawx dawk pretiżi mill-konvenuti rigward il-bejt u l-arja fuq l-istess blokka.

2. Kemm huwa possibbli li l-konvenuti jiżviluppaw il-bejt u l-arja kif propost minnhom tenut kont tal-piż addizzjonali li dan talvolta jpoġġi fuq l-istruttura tal-blokka u r-realtajiet tas-saħħa strutturali tal-blokka u l-pedamenti tagħha.

L-ewwel kweżit huwa wieħed oġġettivament legali u jirrikjedi eżami akkurat tal-kuntratti relattivi, ilkoll in atti.

It-tieni kweżit huwa tekniku u għaldaqstant hawnhekk il-Qorti laqgħat it-talba li jinħatar espert tekniku u ser tieħu konjizzjoni tar-rapporti li dderiġa kif ukoll ir-risposti li ta in eskussjoni.

X'kienu d-drittijiet akkwiżiti fuq il-bejt tal-blokka mill-atturi u jekk dawn jillimitawx dawk pretiżi mill-konvenuti rigward il-bejt u l-arja fuq l-istess blokka.

[1] *Fol* 6 sa 7 – kuntratt tal-atturi konjugi Donghi u *fol* 8 sa 9, kuntratt tal-attrici Carmen Muscat.
[2] *Fol* 87 sa 92.

Minn qari tal-kuntratti ta' kompravendita relattivi jirriżulta li l-atturi Carmen Muscat u l-atturi konjuġi Donghi lkoll akkwistaw appartament fil-blokka:

> "*[…] which flat enjoys* ***in common with the other flats forming part of the same block all common parts****, that is the main entrance, the stairs up to the roof (as) well as the right of use of the uppermost roof for all normal uses and to install a television aerial* ***and*** *a water tank on said uppermost roof,* ***provided that said uppermost roof shall remain the exclusive property of vendor*** *[…]*"
>
> *[enfasi miżjuda]*

Il-Qorti tapprezza l-ħsieb wara l-linja ta' domandi magħmulha lix-xhieda mill-abbli difensur tal-atturi li ttenta juri li mill-kliem ta' din il-klawsola għandu jirriżulta li l-partijiet komuni, deskritti bħala li jinkludu t-taraġ mil-bieb ta' barra l-ġewwa kif ukoll id-dritt ta' użu ta' l-ogħla bejt, inbiegħu fl-intier tagħhom lis-sidien tal-appartamenti eżistenti. Il-pretiża hija li allura potenzjali sidien ta' appartamenti addizzjonali ma' jkollhom ebda dritt fuq dawn l-istess partijiet komuni.

Iżda din il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Dan għaliex il-kliem li fuqhom tistrieħ din it-teżi tal-atturi huma immedjatament ċirkoskritti bi kliem addizzjonali fl-istess klawsola li jiċċaraw li l-proprjetà tal-bejt baqgħet tal-venditriċi tal-atturi Muscat u konjuġi Donghi bl-istess atturi ddikjaraw fix-xhieda tagħhom li huma ma jikkontestawx li huma qatt ma' akkwistaw xi dritt ta' proprjetà fuq il-bejt jew l-arja.

L-istess jingħad għal dak dikjarat fil-kuntratt ta' kompravendita ta' l-attur Josef Vella li huwa kemmxejn aktar dettaljat f'dan ir-rigward billi jistipula:

> *"Dan it-terran igawdi s-servitù ta' tqegħid u retenzjoni ta' tank tal-ilma fuq l-ogħla bejt tal-bini soprastanti liema tank però jista' jiġi trasferit għall-ogħla bejt il-ġdid kemm-il darba l-arja tal-blokk tiġi sabiex tinbena."*

Wieħed jista' allura jestrapola li l-intenzjoni kienet dejjem li l-bejt u l-arja tal-blokka jistgħu f'xi waqt jiġu żviluppati. Għalhekk ukoll jirriżulta l-użu tal-kelma "uppermost roof" fil-kuntratti ta' l-atturi Muscat u Donghi u l-intendiment ċar li t-tank tal-ilma li għandu dritt iżomm l-attur Josef Vella fuq il-bejt jista' jiġi spustjat għall-ogħla bejt kif minn żmien għal żmien eżistenti.

Rigward it-tip ta' użu li l-atturi għandhom dritt jagħmlu mill-bejt; fil-każ tal-attur Vella dan huwa kjarament limitat skont il-klawsola tal-kuntratt tiegħu suċċitat għat-tqegħid u retenzjoni ta' tank tal-ilma; punto e basta.

Il-kwistjoni hija kemmxejn aktar delikata fil-każ tal-kumplament tal-atturi fejn il-kuntratti tagħhom jispeċifikaw li l-appartamenti tagħhom igawdu in common with the other flats forming part of the same block all common parts, that is the main entrance, the stairs up to the roof ***(as) well as the right of use of the uppermost roof for all normal uses and to install a television aerial and a water tank*** *[enfasi miżjuda].*

Il-kelma "and" hemm tindika li l-kliem "for all normal uses" jippretendu drittijiet addizzjonali għal dawk ta' sempliċi ritenzjoni ta' tank ta' l-ilma u aerial tat-televiżjoni.

Hawnhekk, fid-domandi tagħhom lil varji xhieda kif ukoll lin-nutara li dderiġew jew huma kustodi tal-atti ta' kompravendita relattivi, l-abbli difensuri tal-partijiet ittentaw jiddefinixxu x'kienu jikkomprendu l-kliem "for all normal uses".

Il-Qorti tapprezza dan l-isforz iżda tifhem li ġaladarba l-kuntratti huma siekta fuq dan il-punt, din hija kwistjoni ta' interpretazzjoni soġġettiva.

Għal din il-Qorti, użu normali jista' jinkorpora diversi tipi ta' użu dipendenti fuq dak li huwa legali u anke fattibbli tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-bejt de quo.

Li huwa ċert huwa li l-piż li tiġi ttentata definizzjoni ta' dawn il-kliem ġie sollevat minn fuq din il-Qorti tenut kont tal-iżvolġiment tal-fatti pendente lite.

Jirriżulta li dak li wassal lill-atturi sabiex jintavolaw din il-kawża kien permess ottjenut mill-konvenuti sabiex jibnu appartament duplex ċkejken fuq il-bejt u fl-arja tal-blokka. Dan id-duplex kien ser jinkorpora l-ewwel sular tiegħu bħala sular sħiħ fir-raba' livell tal-blokka (ossia t-third floor) u t-tieni sular tiegħu (kamra ċkejkna u terrazzin) fil-livell ta' penthouse (ossia il-ħames livell tal-blokka - l-fourth floor) peress li f'dan il-livell kwalunkwe żvilupp kellu jkun irtirat. B'dan l-iżvilupp l-aċċess mill-atturi għall-bejt kien ser ikun varjat għal wieħed permezz ta' sellum fuq barra tal-bini l-ġdid kif propost mill-konvenuti. Id-dimensjonijiet tal-bejt kienu wkoll ser ivarjaw billi dan kien ser jiċkien.

Il-limitazzjonijiet u l-estent ta' dan l-ewwel żvilupp propost mill-konvenuti ġie kjarament deskritt mix-xhud Mark Cini, rappreżentant ta' l-Awtorità tal-Ippjanar, li ppreżenta wkoll id-diversi dokumenti relatati mal-permess inkluż ritratti tas-sit u pjanti.

Dan il-permess iġib in-numru PA/02262/14 u wassal kemm għal din l-istanza kif ukoll għal Mandat ta' Inibizzjoni li ppreċediha.

Kieku l-kwistjoni waqqfet hawn din il-Qorti kien ikollha d-dover teżamina jekk kwalunkwe dritt pretiż mill-atturi kienx ser jiġi preġudikat

inkluż b'xi limitazzjoni. Iżda l-kwistjoni ma waqfitx hemm. Dan stante li kif xehed il-konvenut Domenic Cutajar u kkonferma l-perit tal-konvenuti Joseph Stellini, tul l-andament tal-kawża inbiddlu l-polices tal-ippjanar relattivi għal Marsalforn fejn allura l-konvenuti ħatfu opportunità u daħħlu applikazzjoni addizzjonali sabiex jaġġornaw l-ewwel permess tagħhom.

B'hekk seħħet it-tieni applikazzjoni għal żvilupp tal-konvenuti li wasslet għat-tieni permess li ottjenew, dak bin-numru PA/06373/16.

Skont dan it-tieni permess, issa l-konvenuti jistgħu jibnu żewġ sulari sħaħ minflok sular wieħed sħiħ fir-raba' livell tal-blokka u ieħor irtirat fil-ħames livell tagħha.

B'hekk, il-konvenuti huma issa permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar li jibnu żewġ sulari sħaħ bir-riżultat li, skont kif ikkonferma x-xhud Mark Cini, il-bejt il-ġdid ser jikkumpara tajjeb ma' dak oriġinali u ser ikun aċċessibbli b'kaxxa tat-taraġ li tkompli ma' dik oriġinali fl-istess dimensjonijiet tagħha.

Il-Qorti għalhekk tinnota li kwalsiasi mod kif wieħed jista' jinterpreta l-frażi "for all normal uses" relattivament għall-bejt tal-blokka mhux ser twassal għal xi diżgwid stante li bis-saħħa tat-tieni permess ottjenut mill-konvenuti l-bejt ġdid li jirriżulta jekk jitkompla l-iżvilupp propost mill-konvenuti ser ikun ta' dimensjonijiet komparabbli għal dawk tal-bejt oriġinali u aċċessibbli bl-istess mod.

Dan jikkonfermah ukoll l-espert tekniku il-Perit Prof. Ruben Paul Borg fis-sezzjoni tal-konsiderazzjonijiet tekniċi tar-rapport tiegħu tal-20 ta' Diċembru, 2018 fejn filwaqt li jindirizza rimarki magħmula fir-Rikors Ġuramentat jiddikjara li skont it-tieni permess ottjenut mill-konvenuti l-atturi għandhom aċċess għall-ogħla bejt u dan b'kaxxa tat-taraġ fuq ġewwa tal-iżvilupp.

Li d-dimensjonijiet tal-bejt il-ġdid li jirriżulta wara li jseħħ il-bini propost mill-konvenuti ser ikunu komparabbli ma' dawk tal-bejt l-oriġinal hija, kif diġà aċċennat, kwistjoni indirizzata mix-xhud Mark Cini li fix-xhieda tiegħu ta' nhar it-23 ta' Frar, 2018 jixhed illi l-ogħla bejt ser jirriżulta fuq sular sħiħ bil-bejt għalhekk kiber u żdied l-aċċess għalih bil-kaxxa tat-taraġ[3].

Għalhekk, hi x'inhi l-interpretazzjoni li wieħed jassenja lill-frazi "for all normal uses", ġaladarba l-bejt li ser jirriżulta ser ikun ta' dimensjonijiet kumparabbli għal dak oriġinali u aċċessibbli bl-istess mod, ma jirriżultax li dan l-użu ser jiġi b'xi mod limitat jew preġudikat. Dan anqas mill-fatt li nġibed l-attenzjoni għalih mill-espert tekniku li rrapporta li issa l-utenti tal-bejt ser ikollhom aktar taraġ sabiex jaslu fuq il-bejt

[3] Ref. traskrizzjoni tax-xhieda a fol 260(q) *et seq*.

stante li f'kull kuntratt ta' kull wieħed mill-atturi sar aċċenn għall-ogħla bejt u għal fatt li l-proprjetà ta' dan il-bejt baqgħet f'idejn terzi u allura kien ċar li dan il-bejt setgħa jkun suġġett għal kambjament bħal dak previst f'din il-kwistjoni.

Kemm huwa possibbli li l-konvenuti jiżviluppaw il-bejt u l-arja kif propost minnhom tenut kont tal-piż addizzjonali li dan talvolta jpoġġi fuq l-istruttura tal-blokka u r-realtajiet tas-saħħa strutturali tal-blokka u l-pedamenti tagħha.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti sejra tistrieħ fuq ir-rapport magħmul mill-espert tekniku, il-Perit Prof. Ruben Paul Borg fl-20 ta' Diċembru, 2018 u l-aġġornament għall-istess magħmul mill-istess perit fit-8 ta' Ottubru, 2020.

F'dawn iż-żewġ rapporti l-espert tekniku kien skjett u ċar li għalkemm hemm Avviż Legali li jirregola ċertu aspetti ta' żviluppi ġodda, huwa jħoss li fil-każ de quo hemm in-neċessità li wieħed li huwa responsabbli jmur lil hemm minn dak biss li jirrekjedi l-istess Avviż Legali.

Hekk kif sintesizzat hawn aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni, l-espert tekniku ta rendikont ċar tax-xogħol li għamel u l-iżbriga li ħa sabiex spezzjona s-sit (il-blokka fuq liema jinsabu l-bejt u l-arja in mertu) iżda wkoll taż-żona tal-madwar, inkluż il-ġeoloġija tagħha.

L-espert tekniku ma qagħadx lura rigward il-fatt li l-binja eżistenti hija waħda antika li nbniet b'mezzi ta' dak iż-żmien li kkumparati ma' tal-lum jistgħu jirriżultaw rudimentali. Żied ukoll jgħid li huwa fatt li għaddha ż-żmien minn fuq tali binja u allura jirriżulta wkoll degrad naturali tagħha. Anqas qagħad lura rigward il-fatt li x'qed jiġri fil-madwar, inkluż ferm viċin tas-sit, m'għandux jintuża bħala eżempju jew addirittura ċerzjorazzjoni ta' x'jista' jsir fuq il-blokka in mertu għaliex kull każ għandu jiġi investigat fuq il-merti proprja tiegħu.

Huwa għalhekk li jirrepeti għal darba darbtejn l-opinjoni tiegħu l-binja eżistenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tagħha u fejn tinsab kif ukoll tal-pedamenti tagħha li rnexxielu anke jara wara intervent tal-attur Josef Vella fit-terran tiegħu ma tiflaħx għal piż addizzjonali li jirriżulta jekk iseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Dan jgħidu mhux biss wara li jinsisti li f'kull każ għandhom isiru testijiet fuq il-binja eżistenti, il-materjali utilizzat fiha, iżda wkoll il-materjali maħsuba għall-binja ġdida prospettata fuqha, iżda wkoll wara li jinsisti li jridu jsiru testijiet li jmorru lil hemm mill-Avviż Legali 136/2019, jew li għalkemm jaqgħu taħt l-awspiċju tal-imsemmi Avviż Legali mhumiex dejjem rikjesti b'mod mandatorju.

L-espert tekniku jinsisti wkoll li skont hu, l-akbar problema anqas hija li jridu jsiru tali testijiet iżda li jridu jsiru interventi ta' inġinerija li jinvolvu dħul fi proprjetà ta' terzi li ma jistgħux jiġu kostretti jagħmlu dak neċessarju sabiex il-konvenuti jkomplu bil-proġett propost minnhom.

Din il-Qorti ħasbet fit-tul fuq dan u tara li hija m'għandiex it-teknika u l-esperjenza u anqas bażi gravi fuq xiex tmur lil hemm minn dak li l-espert tekniku nsista fuqu.

F'dan il-każ, din il-Qorti anqas ma tista' tordna li l-konvenuti għandhom iżommu mar-rakkomandazzjonijiet magħmula mill-espert tekniku tenut kont tal-ħtieġa li nsista fuqha l-espert li jridu jsiru nterventi fuq proprjetajiet ta' terzi li din il-Qorti ma tistax tissoġġetta fuq l-istess terzi, anke tenut kont li mhux it-terzi kollha li jistgħu jkunu milquta b'assoġġettazzjoni bħal dik huma parti minn din l-istanza, apparti l-fatt li tali assoġġettazzjoni kjarament tkun teżorbita l-kompitu ta' din il-Qorti.

Huwa ċar li dak biss li tista' tiddeċiedi fuqu din il-Qorti f'dan l-istadju huwa dak ċirkoskritt bit-talbiet atturi, ossija, jekk il-binja kif inhi eżistenti llum tiflaħx għall-piż tal-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Għal din il-Qorti, tenut kont dak kollu li jirriżulta mir-rapport tal-espert tekniku dan ifisser allura li l-binja kif bħalissa eżistenti ma tiflaħx għal piż addizzjonali li jirriżulta jekk iseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Tisħaq li stante li l-konvenuti qed jipproponu żieda ta' żewġ sulari addizzjonali, mhux wieħed, u l-binja kif bħalissa eżistenti issa għadda żmien konsiderevoli minn fuqha, kif ritenut mill-espert tekniku Perit Prof. Ruben Paul Borg, dan il-fatt, flimkien mal-fatt li l-binja soffriet ukoll degrad naturali, tinsab qrib il-baħar, u nbniet b'mezzi u teknika li għal-lum jirriżultaw rudumentali jwasslu għal konvinċiment li anke kieku żmien ilu setgħa kien ritenut possibbli li jittella' livell addizzjonali, dan ma jwassalx għal stat ta' fatt li llum jistgħu jittellgħu żewġ sulari addizzjonali.»

11. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnhom fl-10 ta' Jannar, 2023. L-appell tagħhom jissejjes fuq żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet għarbiel ħażin tal-provi, inkluż l-evalwazzjoni tar-rapport tal-perit tekniku maħtur minnha; u (ii) ma kien hemm xejn li jżomm lill-Ewwel Qorti li tordna lill-konvenuti li jżommu mar-rakkomandazzjonijiet magħmula mill-espert tekniku, li fl-aħħar mill-aħħar

huwa konformi ma' dak meħtieġ minn żviluppatur mil-liġi stess.

12. L-atturi ressqu r-risposta tagħhom fis-7 ta' Frar, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud.

13. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

14. Qabelxejn tajjeb jingħad li, fir-rigward tal-punt imqanqal mill-partijiet dwar il-fatt li din il-Qorti, bħala regola ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, sakemm ma jkunx wieħed manifestament ħażin jew għal xi raġuni oħra gravi, din il-Qorti ilha li warrbet il-pożizzjoni iebsa meħuda f'bosta deċiżjonijiet u l-ġurisprudenza ta' dawn l-aħħar snin ta' din il-Qorti. Dan jingħad fis-sens li din il-Qorti tgawdi minn awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa li tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom il-Qorti tal-ewwel grad (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et***, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

15. Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli, filwaqt li tqis l-aggravji tal-konvenuti appellanti.

16. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom, il-konvenuti appellanti jilmentaw dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li tilqa' t-tieni talba tal-atturi u ddikjarat li l-binja eżistenti ma tiflaħx għall-piż addizzjonali li jekk isir l-iżvilupp propost mill-konvenuti u dan skont kif konfermat mir-rapporti tal-Perit Dr. Ruben Paul Borg. Il-konvenuti appellanti jisħqu madankollu li l-espert tekniku, fl-ebda mument ma qal li l-binja eżistenti ma tiflaħx għall-piż addizzjonali li jseħħ jekk jibqa' għaddej l-iżvilupp tal-konvenuti.

17. L-appellanti jtennu li jekk wieħed jaqra l-imsemmija rapporti u jgħarbel l-eskussjoni li saret jirriżulta li l-imsemmi espert qatt ma qal li l-iżvilupp maħsub minnhom m'għandux isir jew ma jistax isir. Minflok huwa spjega li sabiex wieħed ikun jista' jasal għal din il-kostruzzjoni, hemm bżonn li jsiru ċertu testijiet, li huwa m'għamilx u li skont ir-riżultati ta' dawn it-testijiet, imbagħad wieħed ikun jista' jiddeċiedi kif għandu jsir ix-xogħol. Fil-fatt l-espert fisser liema testijiet u spezzjonijiet jeħtieġ li jsiru sabiex, "*ir-riżultati u l-interpretazzjoni esperta ta' dawn tinforma tajjeb ix-xogħlijiet ta' estensjoni u żieda fis-sulari.*" L-għan ikun sabiex jiġi deċiż xi żvilupp jista' jsir u kif dan għandu jsir f'dik iċ-ċirkostanza.

18. Il-konvenuti appellanti jisħqu li saħansitra kieku l-perit tekniku m'għamilx ir-rakkomandazzjonijiet fir-rapport tiegħu, huma flimkien mal-perit tagħhom xorta kienu ser jagħmlu l-ispezzjonijiet dettaljati u t-testijiet meħtieġa, inkluż it-testijiet fuq it-terran. Tant huwa hekk li l-perit inkarigat mill-proġett jeħtieġlu jħejji d-dikjarazzjoni tal-metodu (*method statement)* li jindika kif ser isiru x-xogħlijiet u liema makkinarju ser jiġi wżat u r-rapport dwar il-kundizzjoni tal-proprjetajiet biswit jew sottostanti is-sit inkwistjoni, kif wara kollox meħtieġ bil-liġi skont l-**Avviżi Legali 72/2013** u **136/2019**.

19. L-appellanti, fost affarijiet oħra, jirreferu għal xi ħtiġijiet marbuta ma' xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jirriżultaw mill-imsemmija liġijiet, kif ukoll għad-drittijiet ta' terza persuna (**Artikolu 7 tal-Avviż Legali 136/2019**) u s-setgħat tad-Direttur sabiex jiġi assigurat li x-xogħlijiet ikunu qegħdin jitwettqu skont id-dikjarazzjoni tal-metodu u li ma jikkawżawx ħsarat materjali lill-proprjetà ta' terzi (**Artikolu 13 tal-Avviż Legali 136/2019**). Jissoktaw jgħidu li dan kien ikkonfermat mill-Perit Ruben Paul Borg waqt l-eskussjoni tiegħu. Għalhekk isostnu li kull tħassib tal-atturi huwa mħares sew u minkejja li huma dejjem kellhom l-intenzjoni li jagħmlu t-testijiet meħtieġa sabiex jaraw li l-iżvilupp jista' jsir u b'liema metodu dan jista' jsir, issa f'kull każ huma obbligati jagħmluhom bil-liġi.

20. Il-konvenuti appellanti jisħqu li l-perit tekniku kien ċar waqt l-

eskussjoni tiegħu, li huwa ma kienx qiegħed jgħid li l-iżvilupp propost ma jistax isir għaliex il-binja ma tiflaħx għall-piż addizzjonali, kif ingħad ħażin mill-Ewwel Qorti, iżda qal li jridu jsiru t-testijiet meħtieġa u wara li jiġi deċiż mill-perit tal-proġett b'liema metodi u materjali jista' jsir. Wara kollox, l-istess perit taħt eskussjoni xehed li "*fil-verità fl-inġinerija, kollox tista' tkun possibbli.*" Hekk ukoll, huwa ħejja r-rapporti tiegħu dwar il-blat ta' taħt il-blokka, mingħajr qatt ma għamel l-ebda spezzjoni u analiżi fuqu, peress li jinsab, taħt proprjetà oħra ta' terzi u l-Ewwel Qorti dan ma qisitux fil-konsiderazzjonijiet tagħha.

21. L-appellanti jissoktaw jgħidu li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti, fir-rapport tiegħu stqarr ukoll li hemm ammont ta' żviluppi fl-istess inħawi li għandhom għoli simili għal dak maħsub mill-konvenuti fuq l-istess tip ta' blat u formazzjoni ġeoloġika. Huma jressqu l-argument ukoll li fil-mori tal-kawża ġie ppruvat ukoll li missier wieħed mill-atturi kien applika sabiex jinbena sular ieħor fuq l-imsemmija blokka minkejja li l-pedamenti jiġu mfissra bħala bażiċi u li mhumiex intenzjonati għal binja għolja. Dan ifisser li l-perit li kien inkarigat dak iż-żmien ukoll kien tal-fehma li l-blat kien sod biżżejjed sabiex jiflaħ jinbena sular addizzjonali. L-istess perit Emanuel Vella li kien inkarigat mill-binja oriġinali ddeskriva s-sottoswol tal-binja bħala wieħed sod. Mill-provi rriżulta wkoll li dak is-sular addizzjonali baqa' ma nbeniex peress li l-bennejja baqgħu qatt ma marru jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa, minkejja li kienet saret applikazzjoni għall-

permess mill-istess perit Vella u mhux għaliex kien hemm xi tħassib dwar kemm il-blokka tiflaħ għal sular ieħor.

22. It-**tieni aggravju** tal-konvenuti appellanti, jista' jingħad li jsegwi dak ta' qabel, meta jingħad minnhom li l-Ewwel Qorti kellha raġun meta qalet li l-atturi u terzi ma jistgħux jiġu mġiegħla li jagħmlu dak meħtieġ sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jkomplu bil-proġett tagħhom. Madankollu jinsistu li ma kien hemm xejn li jżomm lil dik il-Qorti milli tordna lill-konvenuti sabiex iżommu mar-rakkomandazzjonijiet li għamel l-espert tekniku, li wara kollox huma konformi ma' dak li teħtieġ l-istess liġi minn żviluppatur.

23. Il-konvenuti appellanti jargumentaw ukoll li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet li l-espert tekniku insista li jridu jsiru interventi fuq proprjetajiet ta' terzi għaliex dan mhux il-każ. Huma jgħidu li dak li qal l-espert tekniku kien li jista' jagħti l-każ, li wara li jsiru t-testijiet meħtieġa, il-perit inkarigat mill-proġett iħoss li jkun hemm bżonn li jsiru interventi fuq proprjetajiet ta' terzi. Huma jtennu li waqt l-eskussjoni l-perit tekniku fisser li hemm firxa sħiħa ta' testijiet li wieħed jista' jagħmel (bħal *sensing* avvanzat) sabiex jasal għall-konklużjoni jekk jistax isir l-iżvilupp propost u hemm modi differenti wkoll ta' kif jista' jsir ix-xogħol sabiex wieħed ikun jista' jasal għall-konklużjoni u l-interventi li jistgħu jsiru. Għalhekk jgħidu li dan mhux każ ta' ħtieġa li jsir test wieħed biss sabiex ikun jista' jasal għal

konklużjoni u għalhekk isostnu li jistgħu jagħmlu testijiet mill-partijiet komuni, f'każ li s-sid tat-terran ma jħallihomx jagħmlu t-testijiet meħtieġa, jew jistgħu jilħqu ftehim mal-ġirien sidien tal-proprjetà biswit dik inkwistjoni.

24. L-appellanti jżidu li l-istess jingħad fir-rigward tal-materjal li jintuża għall-bini sabiex ma tiġix kawżata ħsara lil terzi, hekk kif jeżisti materjal ħafif (IQbloc) u b'saħħtu li jista' jirrimpjazza l-użu tal-ġebel jew blokki tal-konkrit. Is-saqaf ukoll jista' jsir b'materjal ħafif. Iżidu li huma kkonsultaw dwar dan ma' kumpanija li tagħmel testijiet u rakkomandazzjonijiet bħal dawn. Jgħidu li għalkemm il-perit kien tassew imħasseb li t-terzi ma jkunux iridu jikkooperaw mal-konvenuti u dwar il-fatt li ma jistgħux jiġu mġiegħla, fl-istess nifs huwa stess għaraf waqt l-eskussjoni li hemm diversi modi kif isiru dawn it-testijiet, u li jista' dejjem jintlaħaq ftehim ma' terzi, l-aktar jekk il-konvenuti joffrulhom kumpens.

25. Il-konvenuti appellanti jsostnu wkoll li, minkejja li l-inkarigu tal-perit tekniku kien sabiex jirrelata dwar jekk il-pedamenti eżistenti jifilħux il-piż addizzjonali tal-istrutturi li qed jiġu proposti mill-konvenuti, kif stqarr huwa stess, m'għamel l-ebda test sabiex jasal għal din il-konklużjoni, iżda straħ biss fuq l-esperjenza tiegħu, l-informazzjoni dwar il-ġeoloġija taż-żona u dak li seta' josserva sabiex għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu fuq x'irid isir. Wara kollox, huwa ma ġiex inkarigat jagħmel pjan ta' kif jista'

jsir il-bini.

26. Fil-fehma tal-appellanti, jekk din il-Qorti tikkonferma d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, u twaqqaf l-iżvilupp propost minkejja li ma sarux it-testijiet meħtieġa, tkun qiegħda toħloq preċedent peress li sempliċi tħassib tista' twaqqaf lil ħaddieħor milli jgawdi ħwejġu. Dan imur kontra l-liġi (**Avviż Legali 136/2019**) li toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-iżviluppatur u l-protezzjoni tat-terz li jkollu proprjetà viċin l-iżvilupp.

27. L-appellanti jagħlqu billi jsostnu li huma ma jridu jagħmlu ħsara lil ħadd u lesti li ma jagħmlux ix-xogħlijiet jekk jirriżulta li dawn ma jistgħux isiru. Però jisħqu li qabel ma jsiru t-testijiet meħtieġa u jiġi evalwat jekk hemmx rimedji, wieħed ma jistax jaqta' l-opportunità barra u jiġu mċaħħda milli jkomplu l-iżvilupp tagħhom. Jgħidu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-iżvilupp ma setax isir meta dan imur kontra dak irrakomandat mill-perit tagħha meta hija setgħet tagħti ordnijiet ċari sabiex isiru t-testijiet meħtieġa.

28. Tajjeb li din il-Qorti tibda billi fl-ewwel lok tislet xi prinċipji marbuta mal-prova bil-mezz ta' perit. Il-liġi tipprovdi li l-prova bil-mezz ta' perit jew periti tiġi ordnata fuq talba tal-partijiet jew ta' waħda minnhom, inkella mill-Qorti minn jeddha (**Artikolu 644 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Dan iseħħ meta l-Qorti tkun trid tiġi gwidata minn

espert fuq materja teknika li tkun taqa' lil hemm mill-kwalifiki tagħha. Madankollu l-opinjonijiet u l-konklużjonijiet li jagħtu l-periti jaqgħu taħt l-iskrutinju u l-apprezzament tal-ġudikant bħall-provi l-oħra kollha fil-proċess. Għalkemm il-periti tekniċi jinħatru mill-Qorti sabiex jgħinuha fil-konsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet tagħhom.

29. Proprju għalhekk, l-**Artikolu 681 tal-istess Kodiċi** jipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju, 2007, fil-kawżi fl-ismijiet ***Joseph Schembri et v. Rocco Camilleri et*** u ***Paul Axiaq v. Rocco Camilleri et*** – kawżi li l-mertu tagħhom kien simili għal dak taħt eżami, jiġifieri azzjoni sabiex ma jissoktax xogħol ġdid li bih hemm il-biża li ssir il-ħsara). Hekk ukoll, f'sentenza aktar reċenti ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Grech v. L-Avukat Dr. Antoine Cachia et*** ingħad li r-rapporti tal-periti jservu sabiex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom (*dictum expertorum numquam transit in rem iudicata)*.

30. Fuq ix-xaqliba l-oħra, kif ingħad minn din il-Qorti f'okkażjonijiet oħra, inkluż dik riċenti fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Wright et v. Francis Farrugia et***: ladarba l-fehmiet tal-esperti tekniċi huma meqjusa bħala aċċertament ta' fatti, allura biex il-

Qorti tkun tista' titbiegħed minnhom, jeħtieġ illi jkun hemm raġunijiet serji u validi biżżejjed (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Paul Lungaro v. Salvino Lungaro*** deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021 u ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** deċiża fit-28 ta' Jannar, 2021).

31. Hemm ingħad ukoll, li tassew Qorti ma tistax tkun tant prużuntuża illi tmur kontra l-opinjoni teknika tal-esperti tagħha, meta tali opinjoni ma tkunx ġiet raġonevolment megħluba bi provi oħra konvinċenti (ara ***Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista et noe*** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Frar, 2001). Dan għaliex, f'qasam tekniku jew speċjalizzat, l-Imħallef ma jkollux dak l-għarfien tas-suġġett jew ħila prattika biex minn rajh jasal għal fehma li ma tkunx gwidata minn fehma teknika ta' espert fil-qasam (ara ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Marzu, 2021 u ***Geswalda Caruana v. Francis Xerri et*** deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014).

32. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ taħt eżami, kienu l-atturi li ressqu t-talba quddiem l-Ewwel Qorti sabiex jinħatar espert tekniku ħalli jirrelata dwar jekk il-pedamenti eżistenti jifilħux il-piż addizzjonali tal-istrutturi li qed jiġu proposti mill-konvenuti. Madankollu, wara n-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fil-kawża dwar min għandu jinħatar bħala perit tekniku, għall-fini tat-talbiet ta' din il-kawża, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex taħtar hija stess lill-Perit Ruben Paul Borg. L-imsemmi Perit ressaq żewġ

rapporti, dak tal-20 ta' Diċembru, 2018 u dak tat-8 ta' Ottubru, 2020.

33. Fl-ewwel rapport tiegħu, fost il-konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minnu, kien hemm osservazzjonijiet magħmula fis-sens li mill-aspett ta' ġeoloġija, għandha tingħata attenzjoni partikolari peress li ż-żona fejn jinsab il-bini kkaratterizzata minn formazzjoni ta' Globiġerina ta' Fuq, f'żona x'aktarx ta' tranżizzjoni bejn Globiġerina tan-Nofs u dik ta' Fuq, dawn il-formazzjonijiet li jvarjaw ħafna u li huma aktar fraġli speċjalment maġenb għoljiet fejn huma esposti aktar.

34. Minkejja li l-istess perit osserva għadd ta' binjiet fl-inħawi li huma tal-istess għoli bħal dak propost mill-konvenuti, huwa kien tal-fehma li kull binja jkollha l-karatteristiċi tagħha, u x'aktarx ukoll li għadd minn dawn il-binjiet inbnew f'salt wieħed u ma kinux binjiet addizzjonali fuq dawk qodma eżistenti. F'kull każ, il-perit osserva li fejn jiżdiedu għadd ta' sulari fuq bini eżistenti, jeħtieġ li tittieħed attenzjoni partikolari ta' dak kollu li hemm taħt, inkluż blat, pedamenti, strutturi oħrajn li jerfgħu l-binja u tal-proprjetajiet kollha biswit l-iżvilupp mill-perit responsabbli mill-proġett.

35. L-istess perit fisser kif inhu rakkomandat li f'każ ta' estensjoni fuq bini eżistenti, qabel isiru kwalunkwe xogħlijiet li jeħtieġu piż addizzjonali, għandhom isiru mhux biss spezzjonijiet dettaljati, iżda wkoll testijiet fuq

il-materjali tal-bini, testijiet fuq l-istruttura u fuq il-blat ta' taħt sabiex ir-riżultati u l-interpretazzjoni esperta tagħhom, tinforma tajjeb ix-xogħlijiet ta' estensjoni u żieda fis-sulari. Jisħaq ukoll li jkun għaqli li jsiru testijiet ġeoloġiċi u ġeotekniċi taħt il-pedamenti, sabiex wieħed ikun jaf fuq xiex qiegħda sserraħ l-istruttura. B'żieda ma' dan, qabel isiru x-xogħlijiet ikun għaqli li jsiru testijiet tal-piż *(load tests)* b'monitoraġġ sabiex jiġi determinat li l-piżijiet proposti kollha jistgħu jintrefgħu tajjeb mill-elementi ta' struttura ta' taħt u mingħajr ma jinqabżu l-limiti permissibbli ta' sigurtà tal-materjal u tal-elementi strutturali inkluż soqfa u ħitan. Jingħad minnu wkoll li għandu jiġi mmonitorat ukoll kull ċaqliq jew ċediment li jista' jseħħ waqt it-testijiet.

36. Fl-aħħar il-perit jikkonkludi:

> "*Xogħlijiet ta' sulari ġodda huwa rrakkomandat li jipproċedu biss, fuq bażi tal-eżitu tat-testijiet rakkomandati hawn fuq, tal-analiżi u l-interpretazzjoni tagħhom sabiex tiġi salvagwardjata s-sigurtà.... **L-analiżi dettaljata u testijiet fuq materjali u struttura, kif rakkomandat, qabel isir kull xogħol, hija importanti, sabiex tkun infurmata tajjeb id-deċiżjoni dwar jekk u kif isir l-iżvilupp, dejjem sabiex tiġi ggarantita s-sigurtà**.*" (enfasi ta' din il-Qorti)

37. Wara li l-atturi, permezz tal-konsulent legali tagħhom osservaw żvilupp sostanzjali ta' konsenturi fil-fond, intalab aċċess addizzjonali u b'hekk il-perit intalab jagħti l-opinjoni tiegħu wara li jagħmel aċċess ulterjuri. Filwaqt li l-perit tenna li minħabba d-degrad tal-materjali fil-binja ta' taħt, bħal umdità, qsim fil-konkos u qsim ieħor fil-ħitan u mal-faċċata tal-appoġġi u difetti oħrajn rappurtati, hemm żieda fiċ-ċans ta' aktar difetti

<u>li jirriżultaw minn żidiet proposti fil-piż</u>. Jidher ukoll li xi konsenturi rrapurtati fl-ewwel aċċess, fetħu aktar sa ma sar it-tieni aċċess. L-istess perit ikkonkluda li t-tieni aċċess li sar, juri li <u>hemm ċaqliq fl-istruttura li seħħ u li jirrinforza l-bżonn li jiġu indirizzati l-konsiderazzjonijiet magħmula minnu, kif ukoll li jsir monitoraġġ tal-ħsarat eżistenti u ta' ħsarat oħra li jistgħu joħorġu maż-żmien</u> mill-perit responsabbli mill-proġett.

38. Saret eskussjoni lill-perit tekniku, fejn interessanti huma numru ta' punti li wieħed jista' jislet mit-tweġibiet mogħtija minnu. Għalkemm il-perit xehed li jeżistu rimedji, huwa jisħaq li *geotechnical surveys* għandhom isiru dejjem u li wieħed ma jistax jaqbad u jibni mingħajr ma jkun hemm dawn l-istudji, inkluż tal-materjali u mingħajr ma jsiru interventi ta' tisħiħ. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, il-perit fisser li huwa ma jieqafx mal-minimu li tistabbilixxi l-liġi u għalhekk jinsisti fuq il-ħtieġa f'dan il-każ li jitqabbad espert ġeotekniku, li huwa importanti, peress li l-fond inkwistjoni qiegħed fil-ġenb ta' għolja, fuq partijiet li normalment ikunu esposti u li jista' jkollok ċertu problema (qabel issemma l-ilma li hemm).

39. Il-perit fl-aħħar xehed hekk:

> *«<u>Il-Perit għandu l-obbligu, fl-opinjoni tiegħi, irrispettivament mil-Legal Notice, li janalizza l-blat, li janalizza l-istruttura illi ħa jagħmel, l-istruttura eżistenti li ħa jgħabbi fuqha u qed jieħu responsabbiltà fit-tul jiggarantixxi li għal perjodu skont l-Ewro Kodiċi, ħamsin sena, l-</u>*

> <u>*istruttura hija stabbli u ma tipperikolax lil terzi. Dak l-obbligu jista' jibbażah billi jkollu l-informazzjoni tajba preżentata. F'dan il-każ importanti li jkollna studju tajjeb ta' x'hemm hemm taħt għaliex u x'hemm fil-materjali tal-bini wkoll.*</u>»

40. Dan kollu jixhed li l-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti baqa' konsistenti fil-fehma tiegħu.

41. M'hemmx dubju li l-materja taħt eżami li kellha tiġi deċiża mill-Ewwel Qorti kienet ċertament waħda teknika, li kienet teħtieġ l-opinjoni ta' persuna kompetenti fil-materja. Il-persuna nkarigata mill-Ewwel Qorti wriet serjetà fit-twettieq tal-inkarigu tagħha. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-atturi rnexxielhom iressqu l-prova meħtieġa permezz tar-relazzjoni tal-perit tal-Qorti, li l-biża' tagħhom li l-bini li kien qiegħed isir mill-konvenuti huwa wieħed li ser jipperikola l-istruttura kienet fattwali.

42. Dan jingħad peress li mix-xhieda tal-perit *ex parte* inkarigat mill-konvenuti ma jirriżultax li saru ebda testijiet ġeoloġiċi qabel il-konvenuti bdew ix-xogħlijiet tagħhom. Anzi, jirriżulta li d-deċiżjoni tal-perit kienet ibbażata fuq spezzjoni viżwali tal-proprjetajiet ta' terzi. Għalkemm huwa xehed li jaf li s-sottoswol huwa blat li huwa b'saħħtu biżżejjed li jiflaħ il-piż tal-iżvilupp, ma ġew esibiti l-ebda riżultati ta' testijiet jew studji b'sostenn ta' dan. Minkejja il-perit inkarigat mill-konvenuti fisser li xtaq jagħmel eżami tal-pedamenti, huwa jżid jgħid li dan ma kienx possibbli u għalhekk kellu jistrieħ fuq l-esperjenza tiegħu, li pedamenti qodma ta' ġebel poġġut

għal rasu jiflaħ sa seba' sulari bini.

43. Iżda din ix-xhieda qajla sserraħ moħħ il-Qorti, ikkunsidrata l-ispjegazzjoni dettaljata tal-perit tekniku Borg dwar **il-ħtieġa li jsiru t-testijiet kif imfissra minnu, qabel jinbdew ix-xogħlijiet**. Kien obbligu tal-konvenuti li jressqu prova li l-pretensjoni tagħhom li jkomplu x-xogħlijiet ta' bini fuq il-proprjetà tagħhom, sovrastanti dik tal-atturi, ma kinitx ta' periklu għall-atturi. Din il-prova setgħu jagħmluha billi jressqu r-riżultat tat-testijiet li jingħad li saru minnhom, inkluż l-opinjoni ta' esperti fil-materja li jingħad li ġew inkarigati minnhom, jew billi jitolbu lill-Qorti sabiex il-perit maħtur minnha jwettaq l-imsemmija testijiet bħala estensjoni tal-inkarigu tiegħu, fid-dawl tar-rapporti tiegħu. Il-konvenuti setgħu wkoll talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali. Għar-raġunijiet tagħhom m'għamlu xejn minn dan.

44. Huwa kollu għalxejn li l-konvenuti jinvokaw il-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-terzi persuni, f'dan il-każ l-atturi, bħala garanzija li x-xogħlijiet maħsuba minnhom ma kinux ser ikunu ta' periklu. Ħarsa lejn l-artikoli tal-liġi li l-konvenuti jsemmu ċjoè l-**Artikolu 7 tal-Avviż Legali 136/2019** u l-**Artikolu 13 tal-istess Avviż Legali**, xorta waħda ma jsaħħux it-teżi tal-konvenuti meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi tal-każ u dak li rriżulta mill-provi. Fost oħrajn, il-konvenuti jsemmu s-**subinċiż 3 tal-Artikolu 7 tal-Avviż Legali 136/2019** li jipprovdi:

«Wara talba bil-miktub minn terza persuna li hija sid jew okkupant ta' xi proprjetà biswit, sovrastanti jew sottostanti xi sit, li fuqu se jsiru xogħlijiet ta' kostruzzjoni, u fil-każ ta' eskavar, terza persuna li hija sid jew okkupant ta' xi proprjetà li tinqabad fiż-żona affetwata tal-iskav, id-Direttur jista' jitlob lill-iżviluppatur is-sottomissjoni ta' dikjarazzjoni parzjali tal-metodu fi kwalunkwe stadju. Tali dikjarazzjoni tal-metodu għandha tiġi sottomessa fi żmien tliet (3) ġimgħat mid-data meta l-iżviluppatur jirċievi t-talba. Fit-talba tiegħu d-Direttur għandu jindika d-dettalji li għandhom jiġu inklużi fid-dikjarazzjoni parzjali tal-metodu.»

45. Qari ta' dan is-subinċiż juri li d-diċitura tal-liġi tagħti diskrezzjoni lid-Direttur responsabbli għall-Uffiċċju dwar ir-Regolament tal-Bini. L-għażla hija tiegħu.

46. L-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi l-kawża fuq il-bażi tat-talbiet attriċi, wara li tieħu qies ukoll tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u fuq il-provi li kellha u mhux fuq x'jista' jsir jew x'jista' jkun.

47. Iżda din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura meta l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża u sejset id-deċiżjoni tagħha fuq il-konsiderazzjoni tal-perit inkarigat minnha li x-xogħol maħsub mill-konvenuti ma jistax isir jekk ma jsirux l-istudji u l-interventi msemmija minnu.

48. Ma jridx jintesa li qegħdin nistħarrġu bini ta' appartamenti b'żieda ma' bini eżistenti, b'bini jmiss miegħu u għalhekk din il-Qorti ma tqisx li għandha toqgħod fuq il-kelma tal-konvenuti ta' x'jista' u ma jistax isir. Ġaladarba kien hemm il-proċeduri bejn il-partijiet kien mistenni li l-konvenuti, jekk verament riedu li jippruvaw li ma kienx hemm il-periklu

msemmi mill-atturi u mill-perit tekniku ma kellhomx joqogħdu biss fuq dak li tipprovdi l-liġi, meta kienu jafu x'kienu r-rakkomandazzjonijiet tal-perit tekniku.

49. Ġaladarba l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova b'sostenn tal-pretensjoni tagħhom li tirribatti dak li ngħad mill-perit tekniku u lanqas talbu għall-ħatra ta' periti addizzjonali, din il-Qorti ma tara xejn żbaljat jew irraġonevoli fil-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza reċenti tagħha tal-15 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Jeremy J. Debono noe v. Pool & Spa Supplies Limited***:

> *«Huwa magħruf li min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet* ***George Muscat v. Helen Xerri et,*** *dik tas16 ta' Diċembru, 2019, fl-ismijiet* ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri*** *et u tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet* ***Victor Privitiera v. Mohammed Aldeeb et****).»*

50. Għalkemm il-konvenuti appellanti jattakkaw l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti tar-rapport tekniku tal-espert maħtur minnha u l-konklużjoni milħuqa minnha, din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti m'għamlet xejn aktar milli waslet sabiex tiddeċiedi t-talbiet attriċi fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-perit maħtur minnha, liema konklużjonijiet kienu mfissra sew u bbażati fuq l-opinjoni teknika espressa. Jiġi nnutat li l-azzjoni li ressqu l-atturi kienet tinkludi kemm talbiet sabiex jiġu mħarsa d-drittijiet tagħhom fuq il-bejt, kif ukoll, li huma kienu qegħdin ifittxu rimedju

sabiex ma ssirx ħsara fil-proprjetà tagħhom.

51. Huwa minnu li l-perit maħtur mill-Ewwel Qorti ma kienx kategoriku fir-rapport tiegħu, fis-sens li ma qalx li l-iżvilupp propost mill-konvenuti u li x-xogħlijiet mibdija minnhom ma setgħux jitkomplew; iżda min-naħa l-oħra kien kategoriku li x-xogħlijiet ma setgħux jinbdew mingħajr ma jsiru t-testijiet u l-istudji mfissra minnu qabel. Fin-nuqqas tal-konvenuti li jwettqu dawn l-istudji, qabel ma nbdew ix-xogħlijiet, ma seta' jingħad qatt li x-xogħlijiet mibdija minnhom ma setgħux ikunu ta' periklu għall-istruttura. Din il-Qorti ttenni li ma ssib li hemm l-ebda nuqqas fl-għażla tal-Ewwel Qorti, fis-sens li hija tibni l-fehma tagħha fuq id-direzzjoni mogħtija mill-perit inkarigat minnha fil-kuntest tat-talbiet attriċi, jew li waslet għal xi konklużjoni irraġonevoli.

52. Fil-verità, din il-Qorti tqis dan il-każ bħala wieħed simili għall-każ maħsub taħt l-**Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili,** li jittratta azzjoni li tmiss lill-persuna meta bir-raġun ikun hemm il-biża' li tiġri l-ħsara fil-fond fil-pussess tagħha, minn fost affarijiet oħra bini, fejn tista' tagħmel kawża u titlob li jittieħdu l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu. Għalkemm ħadd mill-partijiet ma semma dan il-provvediment tal-liġi, din il-Qorti tqis li dak ordnat mill-Ewwel Qorti jaqa' sewwa sew fil-parametri ta' dan l-artikolu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Jose Herrera MP v. Gollcher Foundation*****).**

53. Għalkemm il-konvenuti appellanti jinvokaw ukoll il-fatt li kien missier wieħed mill-istess atturi li kien applika sabiex jiġi żviluppat sular ulterjuri, jibqa' l-fatt li l-iżvilupp li seħħ fuq il-blokka seħħ bosta snin ilu (fl-aħħar tas-snin tmenin). L-istess perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti, għamel distinzjoni bejn binjiet oħra fl-inħawi li telgħu f'daqqa u l-każ taħt eżami fejn bini li ilu tant snin li nbena, li kien espost għall-elementi jgħaddi minn tgħarriq fil-materjali fil-binja ta' taħt, bħal umdità, qsim fil-konkos u qsim ieħor fil-ħitan u mal-faċċata tal-appoġġi u difetti oħrajn rappurtati, fejn hemm aktar ċans ta' difetti li jirriżultaw minn żidiet proposti fil-piż, tant hu hekk li bejn l-ewwel u t-tieni aċċess imwettaq minnu, kien hemm żieda fil-konsenturi. Għalhekk filwaqt li jista' jkun minnu li l-binja kienet tiflaħ sular ieħor meta kienet qiegħda tinbena, mhux l-istess jista' jingħad tant snin wara, għar-raġunijiet hawn imfissra.

54. Għalhekk l-ewwel aggravju fl-aspetti kollha tiegħu ma jitqiesx bħala wieħed mistħoqq u għalhekk ser jiġi miċħud.

55. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn, peress li t-**<u>tieni aggravju</u>** jitqies bħala estensjoni tal-istess argument taħt l-ewwel aggravju. Jingħad biss illi t-talbiet attriċi kienu ċari, li x-xogħlijiet kienu ta' periklu, li jitneħħew l-istrutturi li laħqu nbnew u li jitwettqu x-xogħlijiet meħtieġa fuq it-tromba tat-taraġ sabiex terġa' lura fl-istat li kienet qabel. L-Ewwel Qorti ddeċidiet

il-kawża skont it-talbiet attriċi li kellha quddiemha u l-provi li jirriżultaw mill-atti. Kien jaqa' fuq il-konvenuti d-dmir li jikkonvinċu lill-Qorti li t-talbiet attriċi ma kinux ġustifikati, skont dak eċċepit minnhom, iżda dan ma seħħilhomx, peress li ma sarux it-testijiet li l-istess perit qies bħala meħtieġa.

56. Dawn it-testijiet u studji kellhom isiru qabel ma nbeda x-xogħol , jew tal-anqas, waqt il-kawża u mhux wara, sabiex jitressqu għall-konsiderazzjoni tal-perit tal-Qorti, u tal-istess Qorti, li x-xogħol mibdi minnhom ma kienx ta' periklu għall-istruttura tal-bini inkwistjoni. Kien fl-interess tal-konvenuti li jieħdu fuqhom l-inkarigu li jwettqu dawn it-testijiet u studji sabiex forsi jġibu lill-istess perit tal-Qorti għall-konklużjoni differenti, kif mixtieqa minnhom, jew kif ingħad qabel, jitolbu li jiġi estiż l-inkarigu tal-perit tal-Qorti sabiex il-kwistjoni tkun determinata minnu stess. Iżda fin-nuqqas ta' dan, il-konvenuti ma jistgħux issa jilmentaw minn dak li ma tressaqx minnhom bħala prova quddiem l-Ewwel Qorti.

57. Għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tagħhom ma jista' jirnexxi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti Domenic Cutajar u Ritianne Attard u b'hekk tikkonferma s-

sentenza appellata, b'dan illi, tiffissa terminu perentorju ta' tliet xhur sabiex il-konvenuti jwettqu x-xogħlijiet mitluba taħt it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi, liema terminu jitlaq mil-lum. Fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati li jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa huma stess kif ingħad mill-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż ta' dawn ix-xogħlijiet jitħallsu mill-konvenuti.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da