QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Lulju, 2024

Numru 5

Rikors Numru 238/17TA

Helen Mercieca (K.I. 3963 (M)), Mary Xuereb (K.I. 654053 (M)) u Anne Xuereb (K.I. 235155 (M))

vs

Inġinier Joseph Bajada (K.I. 36863G))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi ippreżentat fis-17 ta' Marzu 2017, li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti huma l-propjetarji, f'ismha ugwali u indivizi bejniethom, tal-fond 14, Triq Fleur De Lys, Birkirkara, kif ukoll tal-fond bla numru, ġja numru tnejn (2) fi Triq Mannarino, Birkirkara, liema proprjetajiet huma kontigwi u jinfdu għal xulxin;

2. Illi l-intimat huwa l-propjetarju tal-fond 16/17, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, fuq liema huwa applika u ottjena permess ta' żvilupp mill-

*Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jidemolixxi dan il-fond u minnfloku jikkostruwixxi proprjeta' ta' tlett (3) sulari sabiex jintuża bħala klinika, u dan kif jirriżulta mill-estratt tal-applikazzjoni bir-referenza numru PA/00517/14 hawn annessa [**DOK. HM1**];*

3. Illi fil-kors tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni mwettqa mill-intimat jew minn terzi ingaġġjati minnu, l-intimat ippreġudika ferm id-drittijiet propjetarji tal-esponenti billi, inter alia, invada l-proprjetajiet tal-istess esponenti meta waqqa' u reġa bena xi ħitan diviżorji mhux fuq il-linja medjana oriġinali, idemolixxa kamra fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta tagħhom bla ebda' kunsens tagħhom u saġansitra anke' ikkawża ħsarat notevoli fil-bir u mblokka l-istess, liema bir huma proprjeta esklussiva tal-esponenti;

*4. Illi l-estent tal-invażjoni tal-art tal-esponenti hija ben raportata fir-rapport tekniku ta-perit ingaġġjat mill-esponenti li qed jiġi hawn anness [**DOK. HM2**];*

Jgħid għalhekk il-konvenut għalfejn m'għandix dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi :-

*1. **TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI** illi l-konvenut b'abbuż u mingħajr il-kunsens preventiv tagħhom, invada u bena fuq porzjonijiet tal-proprjetajiet tal-esponenti 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara u dik fi Triq Mannarino, Birkirkara fil-kors tad-demolizzjoni u kostruzzjoni tal-proprjeta adjaċenti tiegħu;*

*2. **TIKKUNDANNA** lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u*

perentorju, u taħt id-direzzjoni ta' permit nominand, iwettaq a spejjeż tiegħu ix-xogħolijiet rimedjali opportuni sabiex jirijintegra p-proprjetajiet tal-esponenti fl-istat pristinu tiegħu, inkluz għalhekk li jigi kkundanat jiddemolixxi l-ħitan diviżorji li huma abbużivament bena aktar il-ġewwa fuq il-proprjetajiet tal-esponenti u jikkostruwihom mill-ġdid fuq il-linja medjana bejn iż-żewġ fondi, jerġa' jibni mill-ġdid il-kamra li huwa waqqa' fuq in-naħa ta' wara tal-proprjetajiet tal-esponenti kif ukoll jiftaħ u jirrestawra l-bir li huwa kisser u imblokka b'detriment għall-esponenti;

*3. **TAWTORIZZA l**ill-esponenti sabiex fin-nuqqas ta' ottemperanza da parti tal-konvenut jagħmlu x-xogħolijiet opportuni huma stess a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominand;*

*4. **TILLIKWIDA** kull dannu kaġjonat mill-konvenut lill-esponenti u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti s-somma hekk likwidata in linea ta' danni.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni. "

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut datata 26 ta' April 2017 u li eċċeppixxa is-segwenti:

"*i. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jgibu l-prova illi huma s-sidien tal-fondi 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara u tal-fond 2, Triq Mannarino, Birkirkara;*

ii. Illi huwa kategorikament michud illi l-esponenti invada u bena

fuq porzjonijiet tal-proprjetajiet tal-atturi bhal ma m'huwiex minnu illi l-esponenti bena xi hitan divizorzji mhux fuq il-linja medjana originali, li ddemolixxa kamra fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom jew li ikkawza hsarat fil-bir jew li mblokka l-istess bir. Ghalhekk, m'huwiex minnu illi l-esponenti invada u bena fuq porzjonijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti jew li addirittura ghamel dan abbuzivament jew minghajr il-kunsens preventiv taghhom. kwindi ma hemm l-ebda danni kagunati lir-rikorrenti.

iii. Illi dwar il-bir indikat fil-premessi tal-atturi, jigi rilevat illi dan il-bir jinstab mhaffer fil-forma ta' qampiena taht iz-zewg proprjetajiet kontigwi ghal xulxin u li l-parti l-kbira minnu tinsab taht il-proprjeta' tal-esponenti u ghalhekk japplikaw d-dettami tal-Art. 442 tal-Kap. 16 ghall-uzu u d-divizjoni ta' dan il-bir.

iv. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, u b'applikazzjoni tal-principju naeminem laedere qui sui jure potet, u b'riferenza ghall-Artikoli 418, 434 u 435 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ma hemm lok ghall-ebda dikjarazzjoni li l-esponenti ghamel xi xoghol b'mod abbuziv, ghal xi kundanna li l-konvenut jwettaq ebda forma ta' xogholijiet rimedjali li m'humiex mehtiega jew ghal-likwidazzjoni u l-kundanna ghall-hlas tad-danni.

v. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk ghall-grazzja tal-argument, u ghal grazzja tal-argument biss, kien hemm xi okkupazzjoni ta' art illi ma kienetx proprjeta' ta' min tella' l-bini li hemm

illum, talba ghall-evakwar jew ghal xi xogholijiet rimedjali ghar-reintegrazzjoni ma tistax tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti stante li llum hemm sitwazzjoni ta' accessjoni ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn in extremis il-Qorti tista' tordna illi r-rikorrent jigi kumpensat il-valur tal-wicc li jkun gie okkupat.

vi. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe danni jridu jigu pruvati mir-rikorrenti li qed jalleghom.

Salv eccezzjonijiet ohrajn permissibbli skond il-Ligi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punt ta' fatt</u>

Huwa fatt mhux kontestat illi l-konvenut Inġinier Joseph Bajada huwa l-proprjetarju tal-fond 16/17, Triq Fluer de Lys, Birkirkara. Huwa fatt ukoll mhux kontestat illi l-konvenut żviluppa dan l-imsemmi fond tul dawn l-aħħar snin.

L-atturi pero' qed jikkontendu illi tali żvilupp wassal sabiex soffrew preġudizzju u li fil-fatt, tali punt wassal għall-kontestazzjonijiet bejn il-partijiet.

<u>Punti ta' kontestazzjoni</u>

1. **L-atturi huma s-sidien tal-fondi 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara u 2, Triq Mannarino Birkirkara**

L-atturi jikkontendu illi huma s-sidien tal-fondi 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara u 2, Triq Mannarino Birkirkara u li dawn iż-żewġ proprjetajiet huma kontigwi u jinfdu ma' xulxin. Il-proprjeta' 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara tmiss eżatt mal-proprjeta' tal-konvenut 16 u 17, Triq Fleur de Lys, Birkirkara.

Min-naħa l-oħra, il-konvenut jikkontendi fir-risposta ġuramentata tiegħu illi huwa importanti illi l-atturi jippruvaw illi huma s-sidien tal-fondi hawn fuq imsemmija.

Għalhekk irid jiġi stabbilit jekk l-Atturi humiex is-sidien tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża bħala l-ewwel punt għaliex jekk il-Qorti tikkonkludi li l-atturi mhumiex is-sidien tal-proprjetajiet mertu tal-kawża allura t-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu.
Fir-rigward tat-titolu l-Atturi preżentaw affidavits, bl-iktar wieħed dettaljat huwa dak tal-attriċi Anne Xuereb (a fol. 23 sa 27). Din tikkontendi li dawn huma wirt minn missierhom Giuseppe Xuereb u ppreżentat il-*causa mortis* fir-rigward (a fol. 28 sa 35). Biss l-Atturi ma ġabu ebda prova tat-testmenti tal-imsemmi Giuseppe Xuereb u dan qed jingħad peress illi l-*causa mortis* tindika illi huwa kien għamel żewġ testmenti pubbliċi (a fol. 28). Għal xi raġuni dawn ma ġewx.

B'dan kollu dan il-punt ta' kontestazzjoni min-naħa tal-konvenut ma jistax jitqanqal għal dawn ir-raġunijiet:

1. Il-partijiet iffirmaw ftehim bejniethom kif għandu jsir il-bini mill-konvenut (a' fol. 36) fejn il-konvenut aċċetta li għall-inqas tnejn mill-atturi huma s-sidien tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija u dan qed jingħad peress illi tali ftehim ma jidhirx illi huwa ffirmat mit-tliet atturi parti mill-kawża;

2. Fir-risposta ġuramentata tiegħu ippreżentata fis-26 ta' April 2017, il-konvenut ma ressaqx l-eċċezzjonijiet l-oħra wara l-ewwel waħda mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni (a fol. 14 u 15) fejn allura jindika li qed jaċċetta lill-atturi bħala s-sidien tal-proprjetajiet indikati mill-atturi stess f'din il-kawża;

3. Tul ix-xhieda tiegħu stess tad-19 ta' Frar 2018, il-konvenut ma jiċħadx illi tali proprjetajiet huma tal-atturi (a fol. 119 sa 125).

Fil-fatt, il-konklużjoni ta' din il-Qorti hija wkoll in sintonija mas-Sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Cassar ghan-nom u fl-interessi ta' Carmelo Cassar Ltd v. Victor Zammit*** **tat-23 ta' Ġunju 2004, Qorti tal-Appell** fejn il-Qorti ikkonkludiet illi "*F'kaz bhal dan l-attur hu allura ezonerat mill-prova tal-ezistenza tal-kuntratt, qua fatt kostituttiv tat-talba meta l-konvenut jirrikonoxxi fil-kors tad-dikjarazzjonijiet tieghu illi l-attur huwa t-titolar tal-proprjeta`. Tali fatt pacifiku ghandu konsegwentement jitqies bhala inkontrovers u li jikkorrispondi ghall-veru,u allura issir irrilevanti u inutili l-prova diretta tal-esebizzjoni tal-kuntratt innifsu.*"

B'dan il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tiddikjara illi l-Atturi huma s-sidien tal-fondi 14, Triq Fleur de Lys, Birkirkara u 2, Triq Mannarino Birkirkara.

2. **Invażjoni mill-konvenut tal-proprjetajiet tar-rikorrenti u ħsarat sofferti mir-rikorrenti fil-proprjetajiet mertu tal-kawża**

L-atturi jikkontendu fir-rikors ġuramentat tagħhom, illi minħabba l-iżvilupp tal-Attur fuq il-fond adjacenti għal tagħhom, huma soffrew tali preġudizzju fis-sens:

a. Il-ħitan diviżorji huma mibnija aktar 'il ġewwa għal fuq il-proprjetajiet tal-atturi;

b. Kamra li waqqa' il-konvenut waqt li kien qed jibni fuq il-proprjeta' tiegħu;

c. Bir li tkisser u ġie imblukkat mill-konvenut.

Min-naħa l-oħra, l-Attur jiċħad dan kollu fir-risposta u jirreferi wkoll għall-Artikolu 442 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'riferenza għall-bir.

Fir-rigward tat-tliet preġudizzji imsemmija, xehdu diversi persuni, kemm permezz ta' affidavits u anke *viva voce*, fosthom ukoll l-Atturi u l-konvenut. Iżda x-xhieda imressqa tal-partijiet ma taqbel xejn bejn dak li jikkontendu l-Atturi u ma' dak li jikkontendi l-konvenut. Dan ifisser li l-Qorti trid tħares lejn evidenza oħra sabiex tkun tista' tasal għal konklużjoni ġusta.

Xehed il-Perit Mannie Galea fis-27 ta' Novembru 2018. Iżda din il-Qorti trid tqis din ix-xhieda b'ċertu ċirkospezzjoni u dan għaliex ħareġ ċar f'din l-imsemmija xhieda illi l-imsemmi Perit kien l-ewwel imqabbad mill-Atturi, u wara mill-konvenut biex baqa' jaħdem biss tal-aħħar. L-Atturi ma ħassewhomx komdi jkomplu miegħu bħala Perit minħabba li kien qed jaqdi ukoll lill-konvenut (a' fol 165).

Xehed ukoll darbtejn il-Perit Alan Saliba, l-ewwel fit-3 ta' Ottubru 2017 (a fol. 41

sa 44). Dan tqabbad mill-Atturi sabiex jagħmel rapport fuq il-ħsarat li l-Atturi jikkontendu li ġarrbu fil-proprjetajiet tagħhom (kopja tar-rapport tinsab a fol. 5 sa 8). Pero' il-Qorti trid ukoll tieħu inkonsiderazzjoni li anke dan huwa perit ex-parte għalhekk ser tagħtih il-piż li jixraqlu.

Fir-rigward tar-rapporti peritali li għandha quddiemha, tenut kont li nħatru periti anke minn din il-Qorti huwa ben konsapevoli illi l-Qrati tagħna kellhom l-opportunita' illi jiddiskutu b'mod ampju meta relazzjoni peritali tista' tiġi skartata. (Ara **Sentenza fl-ismijiet James Grech v. Roderick Muscat tat-2 ta' Marzu 2018, Qorti tal-Appell**) b'dan illi huwa ċar illi ma hemm ebda dubju għaliex il-Qorti f'dan il-każ m'għandhiex iżżomm ferm ma' dak illi l-imsemmija Periti ikkonkludew, hekk kif ser ikun diskuss b'mod iktar ċar hawn isfel.

Skont il-verbal datat 5 ta' Marzu 2019 u li jinsab a fol. 179, il-Qorti kienet innominat u ħatret lill-Perit Joe Ellul Vincenti sabiex jirrelata dwar it-talbiet tal-Atturi, u ċioe', dwar it-tliet allegazzjonijiet hawn fuq imsemmija, fuq talba tal-Atturi (a' fol 179) u wara li l-partijiet kollha parti mill-kawża għalqu l-provi tagħhom dan il-perit ippreżenta rapport fit-18 ta' Ġunju 2019 (a fol. 224 sa 245). Dan il-Perit, fir-rapport tiegħu wasal ghall-konkluzjoni illi wara li ra d-dokumenti u x-xhieda kollha tal-proċess, inkluż dawk ta' Oliver Magro, li huwa r-rappreżentat tal-Awtorita' tal-Ippjanar, li ppreżenta l-permessi u l-pjanti relattivi fir-rigward tal-iżvilupp li sar mill-konvenut fuq il-fond tiegħu hawn ikkonkluda illli:

1. Il-konvenut verament invada l-proprjetajiet tal-atturi fit-total ta' 3.07 metri kwadri;

2. Il-konvenut għamel ħsarat konsiderevoli fil-bir u l-bokka tal-bir;
3. Il-konvenut kisser xi katusi tal-ilma u anke kien hemm xi katusi tal-ilma neqsin;
4. Il-konvenut waqqa' l-kamra tal-atturi b'dan illi pero' reġa' bniha iżda kien għad irid isirilha l-kisi, tibjiet u waterproofing kif titlob is-sengħa u l-arti.

Il-Perit Joseph Ellul Vincenti, imbagħad, xehed ukoll fir-rigward fid-9 ta' Jannar 2020 (a fol. 252 sa 259). Huwa xehed illi ħares lejn dak li xehed il-Perit Mannie Galea. Xehed b'mod ampju għaliex ikkonkluda illi l-ħajt diviżorju ma telax fejn kellu jsir u xehed ukoll illi huwa ħares lejn il-pjanta, liema pjanta kienet ippreżentata mir-rappreżentant legali tal-konvenut (a fol 91, 81 u 82). Spjega wkoll dwar il-bokka tal-bir u l-ħsarat kkonstatati minnu u anke dwar il-kamra li l-konvenut waqqa' u li reġa' bena iżda għadha mhux miksija, kif spjegat iktar 'il fuq.

Il-partijiet pero' talbu illi l-Qorti tinnomina u taħtar periti perizjuri oħra u ċioe' periti addizzjonali u dan skont l-Artikolu 674 (1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, il-verbal datat 29 ta' Settembru 2020 li jinsab a fol. 265, jgħid illi l-partijiet qablu fuq in-nomina u l-ħatra tal-Perit Godwin Abela, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar. Dawn it-tlieta infurmaw lill-Qorti permezz ta' rikors datat 9 ta' Novembru 2020 (a fol. 268) illi kien hemm il-ħtieġa li jkun nominat u maħtur Kevin Camilleri bħala *surveyor* u l-Qorti laqgħet din it-talba fil-11 ta' Novembru 2020 (a fol. 269). Fid-dawl ta' dan kollu, dawn il-Periti ippreżentaw ir-rapport tagħhom fis-7 ta' Settembru 2022 (a' fol. 305). Il-Periti, fir-rapport tagħhom, preċiżaw eżattament id-dokumenti u x-xhieda kollha li huma ħarsu lejhom,

fosthom il-permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dawn il-Periti ikkonkludew illi:

"*8.01 Illi fl-opinjoni taghhom, jirrizulta li l-proprjeta tal-atturi giet invaza mill-izvilupp tal-konvenut b'kejl superficjali ta' 4.88 metri kwadri.*

8.02 Illi jirrizulta li saret hsara fil-bokka tal-bir u li l-access ghal tali bir gie ristrett.

8.03. Illi jirrizulta li ma gewx installati katusi, lanqas ma rrizulta li l-overflow tal-bir gie installar biex jarmi ghat-triq.

8.04. Illi jirrizulta li l-kamra tal-atturi li regghet giet mibnija mill-konvenut kien jonqosha l-kisi, tibjid u waterproofing membrane."

Dawn il-Periti wkoll ppreżentaw risposti addizzjonali in eskussjoni għad-domandi magħmulin mill-atturi fit-2 ta' Mejju 2023 (a fol. 323) u ukoll risposti addizzjonali in esekussjoni għad-domandi magħmulin mill-konvenut fis-6 ta' Diċembru 2023 (a fol. 246) u xehed ukoll *viva voce* l-Perit Mario Cassar fis-16 ta' Novembru 2023 (a fol. 244 sa 245).

Il-**Qorti tal-Appell fis-sentenza Bugeja -vs- Muscat fit-13 ta' Gunju 1967** osservat li "…. *giudizio dell-arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux …... jigi skartat facilemnt ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjoni peritali huma , fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli…..".* Fil-każ li għandha quddiemha illum din il-Qorti tagħħmel tagħha dan it-tagħlim. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu il-Qorti tasal għall-konkluzjoni illi l-konvenut tassew invada u bena fuq porzjonijiet tal-proprjetajiet tal-atturi kif ukoll għamel ħsara konsiderevoli lill-bir li kienu jagħmlu użu minnu l-atturi.

L-atturi jikkontendu, anke kif senjalat fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom datata 30 ta' April 2024 (a fol. 256) "*illi twaqqgħet ukoll kamra oħra mill-proprjeta' tagħna li ma kenitx parti mill-ftehim..*." (a fol. 24). L-atturi rrimarkaw ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet li r-riferenza għal din il-kamra qatt ma saret fl-ebda rapport tal-Periti hawn fuq imsemmija u anqas qatt ma ġew mistoqsija dwarha meta telgħu jixhdu fuq ir-rapporti rispettivi tagħhom. Dan ukoll meta wieħed jikkunsidra illi l-Periti kollha nominati u appuntati mill-Qorti għamlu aċċess fuq il-post. Fil-fatt, fix-xhieda tiegħu tad-9 ta' Jannar, 2020, il-Perit Joseph Ellul Vincenti, ġie mistoqsi biss fuq kamra waħda (a fol. 257) b'dan illi ma jidhirx li kien hemm kamra oħra. Inoltre', skont il-mistoqsijiet relattivi lit-tliet Periti addizzjonali u li taw ir-risposti tagħhom fit-2 ta' Mejju 2023 (a fol. 323) u fis-16 ta' Novembru 2023. Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti, ser tiskarta l-argument tal-Atturi illi l-konvenut waqqa' kamra oħra mhux dik indikata fir-rapporti perizjali u żżomm ferm li kien hemm kamra waħda biss li l-konvenut waqqa' u li reġgħet inbniet mill-konvenut imma għadha mhux miksija u anqas imbajda u mingħajr *waterproofing,* hekk kif indikaw l-erba' Periti imqabbda mill-Qorti (a fol. 246). Dawn ma jsemmu xejn fuq din il-kamra oħra.

B'dan illi għaldaqstant din il-Qorti tilqa' l-ewwel talba tal-atturi hekk kif indikat hawn fuq.

3. Xogħolijiet rimedjali fuq l-imsemmija tliet punti ta' invażjoni kif spjegati fin-numru tnejn hawn fuq

Fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi talbu sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-

konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju, u taħt id-direzzjoni ta' perit nominand, iwettaq a spejjeż tiegħu x-xogħolijiet rimedjali opportuni sabiex jirrijintegra l-proprjetajiet tal-atturi fl-istat pristinu tiegħu.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tinnota illi l-atturi kienu intavolaw mandat ta' inibizzjoni li għar-raġunijiet dettaljati indikati mill-Qorti, tali mandat kien ġie miċħud fit-12 ta' Diċembru 2016 fejn liema sentenza tinsab onlajn u partijiet mix-xhieda tinsab a fol 102 sa 115 ta' dan il-proċess. Dan qed jingħad għaliex nel frattemp, tul din il-kawża, jidher mill-provi prodotti, illi l-konvenut kompla bix-xogħolijiet tal-iżvilupp fuq il-proprjeta' tiegħu, u dan sabiex sakemm waslet din il-kawża għas-sentenza, tali bini kien kollu żviluppat mill-konvenut. Tali affermazzjoni toħroġ ċara mix-xhieda tal-konvenut stess meta xehed fis-19 ta' Frar 2018, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 124, fejn xehed is-segwenti: "*Dr. Kenneth Grima: Illum lest dan il-post? Xhud: Illum lest*."

Din l-affermazzjoni temergi ukoll mir-rapporti tal-Periti.

B'dan illi għaldaqstant, il-konvenut ma jistax issa jċaqlaq il-ħajt diviżorju u jibnih fejn kellu jsir.

Fir-rigward tal-bir, issa ġjaladarba sar il-bini fuq il-proprjeta' tal-konvenut, ma jista' jsir xejn. Dan joħroġ ukoll ċar mir-rapport tat-tliet Periti addizzjonali (a fol. 309) u anke mir-risposti addizzjonali għad-domandi in esekuzzjoni magħmulin mill-konvenut u li kienu ppreżentati fis-6 ta' Diċembru 2023 (a fol. 246). Inoltre', fir-rigward tal-bir, ġjaladarba l-Periti maħtura mill-Qorti kollha kkonkludew illi l-ħajt

diviżorju ma sarx fejn kellu jinbena, il-bir sofra ħsarat li ma jistgħux jiġu rranġati anke li kieku għadu ma sarx il-bini fuqu għaliex tali ħsarat huma irriversibbli għaliex fil-fatt hekk xehed il-Perit Joseph Ellul Vincenti, fejn xehed fid-9 ta' Jannar 2020, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 255 u 256, illi "... *Common sense jghidlek li jekk inti ghandek bokka ta' bir ma tibnix hajt fuqha. Kif kien qabel ma nafx imma li sofra hsara nista' nghidha ghax tqatta' l-blat...biex nizlu f'dan il-livell, bilfors li kisru parti mill-bir*."

Fir-rigward tal-kamra imsemmija mill-atturi, din il-Qorti tinnota dak minnha konkluż taħt in-numru tnejn hawn fuq, fejn din il-Qorti, ser tiskarta fiċ-ċirkostanzi, tali twaqqigħ ta' din il-kamra oħra u żżomm ferm li kien hemm kamra waħda li reġgħet inbniet mill-konvenut imma għadha mhux miksija u anqas imbajda u mingħajr *waterproofing*, hekk kif indikaw l-erba' Periti imqabbda mill-Qorti.

Il-Qorti qieset li l-konvenut baqa' għaddej bil-bini bir-riskju li dan iġib miegħu jekk din il-Qorti tilqa' it-talbiet Attriċi. Huwa l-konvenut li għoġbu jieħu dan ir-riskju u għalhekk huwa għandu jsoffri l-konsegwenzi ta' għemilu. Din il-Qorti ma tippermettix li min jieħu b'idejh għandu jkun premjat billi l-ħażin li jkun għamel ma jreġġgħux lura.

Fejn il-Qorti tara li ma jistax jintlaqa' hija ir-raba' talba għad-danni għaliex ġaladarba din il-Qorti ser treġġa' lura dak li sar mill-konvenut, danni bħala danni ma jirrisultawx għaliex finalment il-propjeta' ser terġa' tiġi għal dak li kienet u cioe' status quo ante.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi kif mitluba.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' sitt xhur iwettaq a' spejjes tiegħu x-xogħolijiet kollha rimedjali billi jirrintegra l-propjetajiet tal-atturi għall-istat pristinu tagħhom liema xogħolijiet jikkonsistu f'dawk elenkati mill-paragrafi 8.01 sa 8.04 fir-rapport tal-periti addizzjonali (a' fol 309) u dan taħt superviżjoni tal-Perit Alexei Pace li qed ikun maħtur appożitament.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tawtorizza lill-Atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut iwettaq ix-xogħolijiet imsemmija, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha necessarji ai fini tat-tieni talba u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Alexei Pace a spejjeż tal-konvenut. Ix-xogħoljiet ma għandhomx isiru qabel l-imsemmi perit japprova l-kontijiet tal-ispiza. Jekk fil-kors tal-esekuzzjoni l-Atturi jiltaqgħu ma xi xkiel huma qegħdin minn issa ikunu awtorizzati li jitolbu l-assistenza tal-Marixxalli ta' din il-Qorti u kif ukoll tal-Pulizija esekuttiva.

Tiċħad ir-raba' talba.

Spejjes kollha tal-Kawża għall-konvenut.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**