PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 6 ta' Jannar 2025

Rikors Nru. 2029/2024

Maria Dolores Bartolo u Francis Publius Grixti

v

Il-Perit Christopher Tabone, Francesca Giovagnorio
u
Edward Borg

It-talba

1. Permezz ta' rikors imressaq fil-5 ta' Diċembru 2024, ir-rikorrenti talbu li l-intimati jinżammu milli jkomplu jagħmlu kwalsiasi xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond 'Roma House' bin-numru 28 u l-fond attigwu bin-numru 26, fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, proprjetà tal-intimati Tabone u Giovagnorio.

Il-każ tar-rikorrenti

2. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 34, Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar. Il-fondi tal-partijiet huma kontigwi għal xulxin. Riċentement, l-intimata Francesca Giovagnorio ngħatat permess għal żvilupp bin-numru PA/00180/24 biex twaqqa' saqaf ta' mezzanin u tibni ħames sulari addizzjonali inkluż *penthouse,* biex b'hekk ikun hemm seba' sulari mill-livell tat-triq.

3. Ir-rikorrenti jgħidu, fost affarijiet oħra, li l-intimati bi ħsiebhom jibnu fuq il-ħajt diviżorju eżistenti u jestendu l-istess, u li l-ħajt ma jiflaħx għall-piż żejjed li ser jitqiegħed fuqu.

Jispejgaw li l-intimati qed jassumu li l-ħajt eżistenti għandu pedament tal-konkos, meta fil-fatt l-ħajt hu wieħed antik u m'għandux tali tali ta' pedament. Jgħidu ukoll li l-intimati qed jinjoraw (i) il-fatt li l-ħajt għandu ħxuna ta' 0.19cm u mhux dak tradizzjonali ta' 0.23cm; u (ii) il-*loadings* minn binjiet adjaċenti. Jikkonkludu li kemm-il darba l-intimati kellhom ikomplu bil-bini, tinqabeż l-'allowable bearing capacity' tal-ħajt diviżorju eżistenti, b'mod li l-istess ħajt isir instabbli u ser ifalli strutturalment.

4. Ir-rikorenti jgħidu li għandhom dritt *prima facie* li jevitaw li ssir ħsara fi ħwejjiġhom u li jevitaw li jkun hemm inċidenti li jistgħu iwasslu għal danni fiżiċi fil-persuna tagħhom u ta' qrabathom u li, bl-iżvilupp kif propost, ser isofru preġudizzju irrimedjabbli.

Digriet proviżorju

5. Il-qorti laqgħet it-talba proviżorjament b'digriet tal-5 ta' Diċembru 2024.

Id-difiża

6. Fir-risposta tagħhom, l-intimati qalu li r-rapport tal-Perit Mifsud, l-espert mqabbad mir-rikorrenti, hu mimli żbalji. B'mod partikolari, l-intimati jistrieħufuq rapport tal-Perit Wayne Scerri, mqabbad minnhom bħala inġinier speċjalizżat fl-istruttura, li jgħid li l-ħajt diviżorju ta' 0.18cm 'is able to withstrand the proposed loads from both sides'.[1] Jistrieħu ukoll fuq rapport ta' Ilias Parskevas, *Senior Engineering Geologist*, li ressaq rapport aġġornat biex jiġu indirizzati l-punti mqajjma mill-Perit Mifsud. Dan ir-rapport jikkonferma l-fehma tal-Perit Scerri.[2]

7. L-intimati jgħidu ukoll li (i) ir-rikorrenti damu biex iressqu t-talba li għandha quddiemha l-qorti; (ii) li anki jekk ir-rikorrenti għandhom dritt li jirriżulta *prima facie*, jonqos l-element tal-ħtieġa jew, kif ħafna drabi jinftiehem, l-element tal-irrimedjabbiltà tal-ħsara għaliex ir-risku ġie eskluż xjentifikament; kull ħsara (bħal konsenturi) tista' tissewwa'; u f'kull każ l-intimati lesti li joffru akkomodazzjoni alternattiva temporanja, sakemm titlesta l-istruttura;[3] u (iii) li huma għandhom diversi skritturi ta' bejgħ-u-xiri fir-rigward tal-

---

[1] Ara risposta, para. 4
[2] Ara risposta, para. 8
[3] Ara risposta, para. 17 u 18

iżvilupp in kwistjoni bil-konsegwenza li, jekk il-mandat jintlaqa', huma ser isofru konsegwenzi finanzjarji serji.[4]

Ir-rapport tal-Professur Torpiano

8. Ġie miftiehem bejn il-partijiet, waqt is-smigħ tal-11 ta' Diċembru 2024, li jitqabbad il-Professur Alex Torpiano biex iqis l-istat tal-bini eżistenti, tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet, u l-pedamenti tal-istess, sa fejn hu possibbli, biex jieħu konjizzjoni tal-ġeoloġija tas-sit u jistabilixxi jekk bil-metodu ta' kostruzzjoni propost mill-intimati, il-konstruzzjoni skont il-permess PA 180/24 tistax tikkaġuna danni fil-proprjetà tar-rikorrenti u periklu u, f'każ affermattiv, x'tip ta' danni u x'periklu u x'miżuri jistgħu jittieħdu biex tali periku jiġi evitat u danni minimiżżati.

9. Il-Professur Torpiano ħalef ir-rapport tiegħu waqt is-smigħ tas-27 ta' Diċembru 2024. Il-konklużjonijiet tar-rapport huma dawn:

> 24. Illi, wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatturi kollha msemmija hawn fuq, l-esponenti ma jistax isostni li l-kostruzzjoni proposta se tikkawża perikolu, jekk b'perikolu wieħed jifhem il-kollass tal-binja jew parti minnha. Mill-banda l-oħra, l-esponenti m'huwiex konvint li l-intimati jistgħu juru, b'livell ta' ċertezza li wieħed jistenna fl-inġinerija strutturali attwali, li l-binja proposta tissodisfa l-kriterji kollha ta' l-"istandards" kontemporanji meħtieġa.
>
> 25. Illi il-kapaċita' tal-ħajt kif propost m'hijiex konvinċentement aktar mill-piżijiet li jista' jkollu jġorr il-ħajt. Imma l-akbar problema tibqa' d-diffikolta' li wieħed ikun ċert fuq il-karatterristiċi tas-sottoswol. Il-qies limitat tal-kuntatt bejn il-ħajt eżistenti u l-blat m'hijiex sitwazzjoni normali, u almenu tfisser li l-kwalita' tal-blat tal-wiċċ hija importanti ħafna. Il-valuri ta' deformazzjoni skont il-kalkoli li saru, ta' bejn 6.8 u 9.6mm, ifissru li żgur xi ħsara fil-ħitan eżistenti se tiġi kkawżata, f'forma ta' muviment, konsenturi, u possibilment qsim fil-knaten u blajjet li jmissu ma' l-appoġġ.
>
> 26. Illi id-diżinn tal-ħajt propost bil-briks "lightweight" kemm għal dak li għandu x'jaqsam ma għafsa vertikali, u kemm ukoll ma rfid laterali, għandu jiġi studjat b'aktar reqqa', ladarba dan il-ħajt se jkun qed iservi, eventwalment, liż-żewġ partijiet. Wieħed jista' jikkonsidra, per eżempju, li jkun hemm rinforz bil-ħadid fil-blokki li jorbot mat-travi "flush beams" li huma maħsuba fis-soqfa, biex ikun hemm irbit laterali.
>
> 27. Illi l-problema ta' x'jiġri jekk ikun jemm skav fil-fond adjaċenti, anke fuq distanza ta' 76cm 'il bogħod mill-appoġġ, hija rejali.
>
> 28. Illi huwa diffiċli li timinimizza d-danni li jistgħu jseħħu mid-deformazzjoni tal-blat, għaliex, ladarba l-intimati m'għandhom l-ebda propjeta' tal-parti tal-ħajt ta' l-appoġġ

[4] Ara risposta, para. 18

li tmiss mal-blat tas-sottoswol, ma jistgħu jagħmlu l-ebda intervent biex isaħħu jew jikkonsolidaw l-blat.

29. Għaldaqstant, l-esponenti jikkonkludi li anke jekk m'hemmx periklu rejali li jiġġarraf il-bini jew parti minnu, hemm possibilta' qawwija ta' ħsara fil-kostruzzjoni eżistenti li ma tantx tista' tiġi minimizzata.

10. Il-Professur Torpiano xehed waqt is-smigħ tas-27 ta' Diċembru 2024. Kien ukoll ġentili biżżejjed biex, immedjatament wara l-ewwel tas-sena, irrisponda għal mistoqsijiet tal-qorti magħmula permezz ta' posta elettronika.[5] Qal, fost affarijiet oħra, li

a. il-binja kif proposta sejra teċċedi l-piż li jiflaħ (*loading capacity*) il-ħajt diviżorju;

b. il-konsulent mqabbad mis-sidien fost l-intimati bbaża l-kalkoli tiegħu fuq dokument li mgħadux kurrenti, li ġie ppublikat minn istituzzjoni li qatt ma ġiet akkreditata biex tippublika *standards* u li, fuq kollox, kien fiha tabella żbaljata li wasslet għal kalkoli żbaljati;

c. li l-ħsara potenzjali ma tistax tiġi antiċipata mhux biss għaliex il-ħajt imtella' jeċċedi l-piż li jifħah, imma ukoll għaliex x'hemm taħt mhux magħruf: " ... I would not use that wall. In my opinion, it's rather risky to load a wall [o]n that basis, especially when you don't really know what is below. The ground conditions have been tested in a couple of places but they don't really know what's below";

d. li għalkemm eskluda r-riskju li l-ħajt jista' jiġġarraf, il-possibilità ta' *multiple cracks* minħabba li l-art taħt il-ħajt tiġi kompressata wisq (*excessive compression*) hi sostanzjali, jekk mhux ukoll għolja: " ... the level of uncertainty is high. And therefore, in a correct design, the partial safety factors could be high. Should be high";

e. li jekk issir din it-tip ta' ħsara (estensiva), il-ħajt jkun falla anki jekk ma jiġġarrafx: " ... If I have a wall, masonry wall, and somewhere it's overloaded and it cracks, the wall is shed below, sorry, is shed into other parts of the wall. So the let's say the consequence of that is not as drastic as if I have the pilaster. But it's not wise to depend on that mechanism. So for me the wall has failed."

---

[5] Ara verbal tas-27 ta' Diċembru 2024, għall-awtoriżżazzjoni relattiva.

f. li anki bi ħsara estensiva ma jistax jingħad li l-ħajt ma jistax jissewwa, fis-sens assolut tat-terminu: "To say that it is not repairable is a very absolute thing. It depends a lot on the extent. If I had one, two cracks, I could inject resin and glue the stones again together, if that's what you mean by repairing. If the wall is loaded, according to my calculations, loaded beyond its capacity ... which means that the cracks may reappear. So, yes, I can repair, but to me it's not an acceptable premise to proceed with the design as is, even though I exclude the possibility of collapse, jew jiġġarraf il-bini."

Analiżi

11. Waqt it-trattazzjoni finali, l-abbli avukat tar-rikorrenti għamel referenza għall-artikolu 415 tal-Kap. 16 li jgħid li jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu.

12. Mix-xhieda tal-Professur Torpriano jidher, ta' l-anqas *prima facie,* li l-ħajt diviżorju ma jifħalx għall-piż żejjed li l-intimati jridu li jżidu fuqu. Il-pożizzjoni tista' titjieb jekk jittieħdu l-miżuri li l-intimati qalu, fil-verbal tas-27 ta' Diċembru 2024, li lesti li jieħdu. Imma x'jsarrfu dawk il-miżuri mhux magħruf. Għalhekk, mingħajr ma għandha għalfejn titdħol f'aspetti oħra tal-kwistjoni, id-dritt tar-rikorrenti hu ppruvat sal-grad mitlub f'din il-proċedura.

13. Għal dak li jirrigwarda l-ħtieġa tal-mandat, li jitwaqqaf milli jogħla l-ħajt kif propost hu l-uniku mezz kif id-dritt tar-rikorrenti li jiġi osservat l-artikolu 415 jista' jitħares. Għalhekk, u mingħajr ma l-qorti għandha għalfejn tidħol fil-kwistjoni tan-natura tal-ħsara li tista' tiġri, dan l-element ukoll hu ppruvat.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' t-talba, b'dan li xogħol li (i) ma jinvolvix li l-ħajt diviżorju jogħla u (ii) li jista' jkun meħtieġ għal raġunijiet ta' saħħa, ta' stabbiltà jew ta' tneħħija, jista' jsir mingħajr ma tkun qiegħda tinkiser din l-ordni.

Id-digriet proviżorju tal-5 ta' Diċembru 2024 jibqa' fis-seħħ sakemm din l-ordni tiġi notifikata lill-intimati. Minn dak il-mument 'l quddiem, dak id-digriet għandu jitqies revokat.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimati.

Mogħti kameralment.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur