MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 300/1988/2

Estelle Azzopardi Vella u John Azzopardi Vella

Vs

Michael Muscat

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fid-29 ta' Marzu 1988 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond Michael Muscat Jewellery, Bisazza Street, Sliema li jinsab sottopost ghall-appartament proprjeta` tar-rikorrent;

Premess illi l-atturi huma proprjetarji ta’ l-appartament soprastanti fil-blokk ta’ appartamenti Lyons Range, Bisazza Street, Sliema;

Premess illi l-konvenut ricentement beda jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond fuq imsemmi liema alterazzjonijiet strutturali qeghdin jikkawzaw dannu lill-appartament soprastanti proprjeta` ta’ l-atturi u qeghdin ikunu fondi ta’ periklu serju ghal dawn l-appartamenti kif ukoll ghan-nies li jabitaw fihom;

Premess illi barra minnhekk il-konvenut wahhal ingenju u injam ma’ l-appartament ta’ l-atturi minghajr il-permess taghhom;

Premess illi in esekuzzjoni ta’ dawn ix-xoghlijiet fil-hitan komuni l-intimat ma osservax id-distanzi u kondizzjonijiet necessarji li skond il-ligi u regolamenti tal-PAPB kellu josserva;

Premess illi l-istess xoghlijiet il-konvenut okkupa spazju li jappartjeni esklusivament lill-atturi u cioe` haffer l-isqaq kif ukoll taht il-hanut u b’hekk okkupa s-sottoswol u l-isqaq ma kienx jappartjeni lilu imma biss lill-atturi;

Premess illi dan il-mod il-konvenut gie kkommetta spoll ricenti ghad-dannu ta’ l-atturi billi dawn ix-xoghlijiet u opri saru biss dawn l-ahhar ftit gimghat;

Talbu ghalhekk l-istess atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut jispurga l-ispoll kommess ghad-dannu ta’ l–atturi kif fuq inghad;

2. Tiddikjara li x-xoghlijiet li qieghed jaghmel fil-fond proprjeta` tieghu huma ta’ periklu ghall-appartamenti ta’ l-atturi kif ukoll jivvjolaw ir-regoli tal-ligi dwar id-distanzi li kellu josserva il-konvenut u l-kondizzjonijiet tal-premess lilu moghti mill-PAPB;

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ghalhekk ipoggi kollox fl-istat prestin tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Qorti u in difett jigu awtorizzati l-istess atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet ghas-spejjez tal-konvenut taht direzzjoni ta’ perit nominat;

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez ta’ din il-kawza;

B’riserva ta’ kull dritt ghad-danni spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi, u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijietipprezentata fl-4 ta’ Mejju 1988 mill-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

Illi preliminarjament l-atturi ma setghux legalment jesperixxu l-azzjoni odjerna bil-mod kif ghamluha peress li John Azzopardi Vella mhuwiex proprjetarju tal-fond sovrastanti dak ta’ l-eccipjent u Estelle Azzopardi Vella ma ghandhiex l-amministrazzjoni ta’ l-istess fond u ghalhekk l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi;

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni l-eccipjent ma kkommetta ebda spoll ghad-danni ta’ l-atturi u x-xoghlijiet li ghamel ghamilhom fil-proprjeta` tieghu u mhux f’ dik ta’ l-atturi u inoltre ma kkaguna ebda danni kif qeghdin jallegaw l-atturi;

Illi minghajr pregudizzju ta’ l-ewwel tlett eccezzjonijiet ir-raba’ talba hija inutili u intiza biss biex izzid l-ispejjez u ghalhekk f’kull kaz l-ispejjez taghha ghandhom isofruhom l-atturi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut, u l-lista tax-xhieda minnu ndikati;

Rat id-digriet tat-23 ta’ Mejju 1988 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-AIC David Pace biex ifittex u jirrelata wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet ta’ l-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’ jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi perit tekniku li tinsab a fol. 57 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tat-3 ta’ Novembru 1994;

Rat ukoll id-digriet tal-5 ta’ Gunju 1995 li permezz tieghu gew nominati bhala periti addizzjonali AIC Rene` Buttigieg, AIC Frederick Doublet u Dr. Philip Manduca;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti addizzjonali li tinsab a fol. 126 *et sequitur* tal-process u li giet minnhom debitament konfermata;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda in eskussjoni tal-periti addizzjonali;

Rat is-sentenza in parte ta’ din il-Qorti moghtija fil-21 ta’ Ottubru 2002 illi permezz taghha gie dikjarat illi l-konvenut ikkommetta spoll *di fronte* ghall-atturi bix-xoghlijiet minnu ezegwiti fis-sottoswol b'dan illi ghal fini ta' l-ewwel u tat-tielet domandi dawn gew sospizi ghal gudizzju finali, u nnominat lill-Arkitett David Pace biex jirraporta dwar jekk ir-repristinar kienx possibbli u, f' kaz li dan ma kienx hekk possibbli, huwa kellu jirrakkomanda dawk ir-rimedji li jistghu talvolta jittiehdu biex id-dannu konsegwit bl-ispoll jigi limitat; it-tieni domanda giet respinta u hekk ukoll ir-raba' domanda billi din kienet ghal kollox inutili anke in bazi ghal dak dettat mill-Artikolu 223 (1) tal-Kapitolu 12;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri ta’ l-espert Perit David Pace li tinsab a fol. 204 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tas-27 ta’ Jannar 2003;

Semghet lil espert gudizzjarju jixhed in eskussjoni;

Zammet access fil-fond "Muscat Jellewers" f' Bisazza Street, Sliema fil-15 ta' Lulju 2003;

Rat in-noti pprezentati;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Fis-sentenza parzjali taghha tal-21 ta' Ottubru 2002 din il-Qorti kienet hemm stabbilit illi x-xoghlijiet ta' skavar fis-sottoswol da parti tal-konvenut kienu jammontaw ghall-att spoljattiv, bi hsara ghall-interessi ta' l-atturi. Kienet ukoll irrizervat ghall-iskop tar-reintegranda illi kellu jigi accertat qabel xejn jekk ir-repristinar fl-istat *ante quo* l-fatt spoljattiv kienx possibbli u, jekk it-twegiba ghal dan il-kwezit tkun fin-negattiv, x' provvedimenti kawtelatorji kienu l-aktar konsiljabbli. Kien ghalhekk illi in prosegwiment ta' dan il-Qorti ghaddiet biex terga' tinnomina l-espert tekniku;

Skartata mill-perit tekniku l-possibilita` tar-reintegrazzjoni in forma specifika ghar-raguni illi l-blat, la darba tqatta', ma setax jerga' jigi ri-inkorporat bhala massa kompleta u ntegra, huwa ghadda biex jiddisponi mill-kwestjoni tar-reintegranda *per equivalente* bil-mod segwenti kif spjegat *infra*;

Minn dak riskontrat fir-relazzjoni peritali r-ragonament ta' l-espert tekniku jsegwi dan il-perkors. Huwa jitlaq mill-premessa illi bil-fatt ta' l-iskavar l-pedamenti issa saru jifilhu anqas piz minn qabel. Dan ghal motiv illi l-wicc tal-blat ingieb parigg mal-wicc tal-pedament. Huwa mbaghad

jikkawtela l-opinjoni teknika tieghu billi jafferma illi kwalunkwe zvilupp b’ zieda ta’ sulari aktar kienet dipendenti fuq il-bazi tad-dizinn strutturali li kien mahsub li jkun adottat. In segwitu ghadda biex jissuggerixxi dawk il-mizuri prekawzjonali li fic-cirkostanzi kienu konsentiti fl-opinjoni tieghu ghat-tishih tal-post. Mizuri dawn li f’ termini teknici jikkonsistu minn rinforz minn gewwa tal-hajt ta’ barra bl-iskop li l-piz jigi anqas ikkoncentrat fil-kantuniera u bl-iccirkondar b’ hajt mat-tarf ta’ l-iskavar kollu, kompost minn qoxra tal- *bricks* mimli bil-konkos bil-ghan illi jkun possibbli li jitwessghu l-pedamenti (para. 10 tar-relazzjoni);

Fil-kors ta’ l-eskussjoni l-perit tekniku jaghmel dawn il-konsiderazzjonijiet komplimentari ghar-rizultanzi u proposti minnu mressqa, u cjoe:

I. In vista li ma giex provat mill-atti illi l-atturi kienu f’ dak il-mument intenzjonati jizviluppaw il-proprjeta` taghhom sovrastanti (fol. 218) u in vista wkoll li prezentement l-istruttura kienet wahda stabbli (para. 239), ix-xoghol immedjat li kien necessitat kien dak li jissahhah il-pilastru tal-kantuniera;

II. F’ Kaz li mbaghad ‘il quddiem isir l-izvilupp kellu jkun provvdut b’ salvagwardja ghal proposta tieghu biex jissahhu l-pedamenti;

Issa gara li fil-mori ta’ din il-fazi tal-kawza l-atturi applikaw lill-Awtorita` kompetenti ghall-bini ta’ erba’ sulari fuq l-izvilupp ezistenti. Dan kif manifest mill-esebiti minn fol. 243 sa fol. 250. Din l-applikazzjoni giet processata u jidher mid-dokument esebit a fol. 261 illi giet approvata wkoll bil-hrug ta’ “Outline Development Permission” (PA 04965/03) datat 11 ta’ Novembru 2003. Fuq is-sahha ta’ dan id-dokument l-atturi jargumentaw fil-kors tan-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghhom (fol. 252), li incidentalment baqghet bla rispons da parte tal-konvenut, illi biex verament ikun jista’ jinghad illi, ftit jew wisq, il-proprjeta` taghhom tirriakkwista valur ir-*restitutio in integrum*

ghandha tkun wahda kompleta f' kull rispett. Dan fis-sens illi l-konvenut jigi ordnat jaghmel ix-xoghlijiet kollha proposti mill-espert tekniku;

Dan premess, ghandu jigi qabel xejn osservat illi ghalkemm *stricto jure* il-Qorti ma hijiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni taghha nfisha (Artikolu 681, Kapitolu 12) dan pero` ma tistax taghmlu b' mod legger u lanqas kapriccjuz. *Multo magis,* imbaghad, fejn ma tkun ingiebet l-ebda konvinzjoni kontrarja u l-espert nominat minnha ma jkunx issokkomba taht it-tironcinju ta' l-eskussjoni jew iddipartixxa mill-konkluzjonijiet minnu raggunti. Ghalhekk, kif pacifikament akkolt, f' cirkostanzi bhal dawn "ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika" ("**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001). Biex jinghad kollox, imbaghad, din il-Qorti ma tarax illi l-opinjoni teknika lilha sottomessa hi priva mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja in diskussjoni;

Din il-Qorti thoss ukoll li jkun opportun f' dan l-istadju illi taghmel din l-osservazzjoni agguntiva in meritu ghall-argoment sottomess mill-atturi u aktar 'il fuq espost;

Jinsab provvdut fl-Artikolu 30 (1) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp illi "ebda zvilupp ma jista' jsir wara li jibda jsehh dan l-Att hlief bil-permess ta' l-Awtorita` ..." L-atturi jivvantaw illi llum huma rnexxielhom jottjenu "*outline permission*". Din il-frazi pero`, kif jinghad fl-Avviz Legali Numru 6 ta' l-1993, cjoe il-Building Levy Rates Publications, 1993, hi mfissra bhala permess suggett ghal rizerva ta' sottomissjonijiet u approvazzjoni ulterjuri (Vide "**Gino Trapani Galea *nomine* -vs- L-Awtorita` ta' l-Ippjanar**", Appell, 29 ta' Ottubru 1999). Dan allura ma jistax hlief jitqies bhala permess parzjali preordinat ghal permess finali li jkun jikkomprendi l-progett kollu;

Ifisser allura illi fis-sitwazzjoni attwali ma hemm l-ebda permess li jikkonsentixxi jew jawtorizza l-izvilupp. Dan johrog manifestament mill-Outline Development Permission innifsu (fol. 261) li tassattivament jiddisponi illi "*no work shall commence on site until full development permission has been granted for the development*". *Inter alia*, per ezempju, jinghad li d-dizinn kien ghadu suggett ghall-approvazzjoni mill-MEPA. Ghal dak li jiswa *in subjecta materia* ssir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "**Alfred Manduca *et* -vs- Philip Vella *et***", Appell, 26 ta' April 2002;

Huwa desumibbli minn dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet illi fl-istat prezenti l-ebda permess finali ghall-iskop ta' zvilupp ghadu ma nhareg fil-kaz in ezami u ghalhekk ma jistax jinghad, kif argomentat mill-atturi, illi huma "kienu fl-istat li jistghu jizviluppaw il-bini" (fol. 257);

Posta l-kwestjoni fil-parametri gusti taghha huwa indubitat illi t-tutela tad-drittijiet ta' l-atturi tezigi li l-Qorti tipprovdi r-rimedju opportun, anke jekk ir-realta` materjali, konsegwenti ghall-fatt spoljattiv, hi dik li fil-fatt hi;

Fir-rapport peritali tieghu l-espert tekniku donnu jaghti wiehed x' jifhem illi fil-gudizzju ghandu jittiehed rigward taz-zewg aspetti tal-kwestjoni. Il-wahda, dik li l-atturi jerghu jakkwistaw dak il-potenzjal shih illi l-bini taghhom kellu qabel ma sar l-iskavar mill-konvenut (para. 12). L-ohra, dik li x-xoghlijiet rakkomandati ser ixekklu severament lill-konvenut u jnaqqsu ferm il-potenzjal tal-fond bhala hanut (para. 13);

Hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, anke fuq l-istregwa ta' l-insenjament gurisprudenzjali, illi f' materja ta' spoll il-fini jibqa' dejjem dak li tigi akkordata l-protezzjoni tad-dritt tutelabbli u li jigi, fuq kollox, restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat (Ara **Kollez. Vol. XLII P II p 973**). Hu mistenni ghalhekk illi b' gudizzju u b' gustizzja jigi accertat illi kemm jista' jkun, anke jekk l-onerozita

zejda ghandha sa fejn konsiljabbli tigi evitata, ikun gwidat mill-htiega ta’ repristinar adegwat tal-qaghda antecedenti ghall-att spoljattiv. Gjaladarba, kif manifest mir-rizultanzi peritali, din is-sitwazzjoni antecedenti tar-restituzzjoni *per intero* mhix possibbli minhabba l-istat modifikatrici tas-sottoswol, huwa indikattiv illi min, bhall-atturi, kien vittma ta’ l-ispoll, dan ghandu jottjeni fil-konkret xi forma ta’ riparazzjoni ntegrattiva ghat-telf subit. Wiehed dejjem ma ghandux jinsa illi min issubixxa l-fatt illecitu ghandu b’ gustizzja dritt jirreklama dak il-vantagg pre-ezistenti li kellu u li minnu gie privat b’ rizultat ta’ l-istess fatt skonvolgenti soffert;

Issa konsegwentement ghall-konsiderazzjonijiet kollha esposti hi l-fehma tal-Qorti fuq il-parir ta’ l-espert taghha illi l-konvenut ghandu b’ effett immedjat fil-perjodu li ser jigi preskritt lilu jaghmel ix-xoghol suggerit ta’ rinforz minn gewwa tal-pilastru fil-kantuniera tal-hanut tieghu u sejra tirrizerva wkoll illi malli l-atturi jipprovdu prova li ottjenew *full development permit* illi jaghmel ukoll ix-xoghol l-iehor addizzjonali kif ahjar precizat f’ paragrafu 10 ta’ rapport peritali addizzjonali.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi t-tielet talba ta’ l-atturi billi tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien xahrejn mil-lum jaghmel dak suggerit mill-Arkitett David Pace fir-relazzjoni addizzjonali tieghu, u taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-istess perit espert, jigifieri li jsahhah il-pilastri fil-kantuniera tal-hanut tieghu. Qed jigi wkoll minn issa rizervat illi malli l-atturi jesebixxu fl-atti ta’ din il-kawza kopja tal-*full development permit* relattiv ghall-izvilupp minnhom, b’ kopja tieghu notifikata wkoll lill-konvenut, dan ghandu fiz-zmien perentorju ta’ tliet xhur minn notifika u taht id-direzzjoni tal-precitat Arkitett jezegwixxi x-xoghol addizzjonali mat-tarf ta’ l-iskavar kollu permezz ta’ hajt kompost minn qoxra tal-*bricks* mimli bil-konkos;

Fil-kaz li l-konvenut jonqos li jottempera ruhu ma' l-ordnijiet lilu hawn prefissi u fiz-zmenijiet lilu koncessi, l-atturi huma minn issa awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fuq specifikati ghas-spejjez tal-konvenut, salv li dawn ukoll ikunu jridu jsiru taht is-sorveljanza ta' l-imsemmi perit tekniku;

L-ispejjez kollha gudizzjarji tal-kawza, komprizi dawk tas-sentenza parzjali tal-21 ta' Ottubru 2002, jibqghu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------