MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1230/2000/1

Jesmond Demanuele
vs
Chairman tal-Aworita tal-Ippjanar u Frank Ebejer

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess:

Illi l-attur hu proprjetarju ta’ art fabbrikabbli fi Triq Gdida fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar li hija koperta bil-permess tal-bini li jgib in-numru 5455/99 ;

Premess illi wara li nhareg l-imsemmi permess saret *site inspection* minn *surveyor* tal-Awtorita,’ l-konvenut Frank

Ebejer, li ta' lill-esponent il-linji u livelli ufficjali ghall bini; u peress illi dawn il-linji u livelli ma nkwadrawx ma dawk moghtija mis-*surveyor* privat l-esponent avvicina lill istess sur Ebejer u dan informah li hu (l-esponent) kellu jimxi ma dawk il-linji u livelli li kien tah hu stess billi dawk kienu ufficjali; illi l-esponent fil-fatt beda jibni fuq il-proprjeta' imsemmija cirka hames gimghat wara ;

U premess illi fit-2 ta' Frar 2000 l-istess sur Ebejer, ghal xi raguni, ghamel *site inspection* ohra u ta' linji u livelli differenti ghal kollox minn dawk li kien ta' qabel bir-rizultat li l-linji u livelli godda jinvadu l-proprjeta' tal-esponent ghat-tul kollu taghha (65 pied) u f'massimu ta' sitt piedi wisa' li jidjieq iktar il-gewwa ;

Premess illi ghalhekk minhabba f'dan l-esponent kellu jwaqqaf hesrem il-bini ;

Premess illi dan ikkawza danni ingenti lill-esponent l'iktar in vista tal-fatt li l-proprjeta' imsemmija qed taghmel garanzija ghal *overdraft* li l-esponent ghandu ma' Bank u dan wara li l-esponent qaghad attent li jimxi skrupolazament mal-permess li nghatalu; oltre dan minhabba l-fatt li l-bini kien gia beda, jekk ikollu jimxi skond il-livelli l-godda jkollu jwaqqa parti sostanzjali mill-bini li tella' jekk mhux kollu u dan ikompli jzid mad-danni gia imsemmija ;

Premess illi hu ipprotesta gudizzjarament kontra l-konvenut fl-14 ta' Frar 2000;

Ghaldaqstant l-attur talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ikkaguna danni lill-attur minhabba imperizja u negligenza taghhom ;

2. tillikwida dawn id-danni ;

3. tikkundanna l-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati lill-attur ;

Bl-ispejjez nkluz tal-protest imsemmi kontra taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol 3;

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 7 fejn eccepew:

Preliminarjament, il-konvenut Frank Ebejer personalment gie mharrek inutilment f'din il-kawza stante li l-istess Frank Ebejer agixxa biss fil-kariga tieghu bhala ufficjal tal-Awtorita' ta' Ippjanar u mhux personalment, u ghaldaqstant l-istess konvenut Frank Ebejer ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-proceduri odjerni.

Preliminarjament ukoll l-istess konvenut Frank Ebejer ghadu mhuwiex debitament notifikat bic-citazzjoni odjerna u bl-avviz ghas-smiegh relattiv.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt fil-konfront ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar stante li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar ma kkagunat ebda danni versu l-attur rizultat ta' imperizja u negligenza kif qed jigi malament pretiz mill-attur, u dan kif ser jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-istess kawza.

Illi mill-premessi tac-citazzjoni, l-attur mhuwiex qed jikkontesta l-allinjament ufficjali lilu moghti mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fit-3 ta' Frar 2000. Di fatti, tant hu hekk li l-istess attur issottometta it-tielet applikazzjoni fuq l-istess sit (PA2421/2000) fejn il-pjanti annessi u sussegwentament approvati jikkonformaw mal-allinjament ufficjali lilu moghti fl-istess 3 ta' Frar 2000. L-attur qed jippretendi jithallas ta' danni esagerati liema pretensjoni hi nfondata fid-dritt.

Illi, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar offriet li thallas lill-attur tax-xogholijiet li hu lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali rizultat ta' l-ispustjar tal-linja ufficjali u dan a bazi ta' rati ta' hlas kurrenti (ara Dok. "JC7"), izda l-istess attur baqa' jirrifjuta l-istess pagament u minflok ghazel li jipprocedi b'din il-kawza. Ghaldaqstant l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kontestwalment ma din in-nota hargitlu pagament fl-

ammont ta’ Lm645 ghas-saldu ta’ xogholijiet li l-attur lahaq ghamel il-barra mill-linja ufficjali.

Illi mhuwiex minnu li l-attur gie mwaqqaf mill-jkompli xogholijiet ta’ bini stante li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kull ma ghamlet kien li talbet lill-istess attur jikkonforma mal-kundizzjonijiet tal-permess, fosthom li fuq is-sit jigi osservat l-allinjament ufficjali. Di fatti, ma jirrizultax li l-istess Awtorita’ ta’ l-Ippjanar la qatt waqqfet lill-istess attur milli jipprocedi b’xogholijiet ta’ bini u lanqas ma jirrizulta li l-istess Awtorita’ ta’ l-Ippjanar hadet proceduri amministrattivi biex iggieghel lill-attur jieqaf minn xogholijiet ta’ bini.

Illi l-attur waqaf mix-xogholijiet volontarjament stante li mit-3 ta’ Frar 2000, cioe’ minn meta gie moghti l-allinjament ufficjali, hu seta jipprocedi bix-xogholijiet ta’ bini fuq is-sit, u tant hu hekk li fit-8 ta’ Mejju 2000 l-istess attur issottometta t-tielet applikazzjoni fuq is-sit in kwistjoni bi pjanti li jikkonformaw mal-allinjament ufficjali kif lilu moghti fit-3 ta’ Frar 2000 billi talab ghal zvilupp differenti.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-decizjoni preliminari taghha a fol 81;

Rat ir-relazzjonijiet tal-perit tekniku Valerio Schembri a fol 88 u 142;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Konsiderazzjonijiet

Responsablita’

Illi b'sentenza tat- 2 ta' Ottubru 2002 dina l-Qorti kienet iddecidiet billi ddikjarat lil konvenuti responsabbili li kkagunaw danni lill-attur minhabba mperizja u negligenza taghhom u nnominat lill Perit Valerio Schembri biex jaghmel stima ta' xoghol li l-attur kellu jaghmel biex jikkonforma ruhhu mal-linja li taghtu t-tieni darba l-Awtorita'.

L-ewwel nomina perit tekniku

Il-Perit Valerio Schembri kien ipprezenta rapport fit-30 ta' Mejju 2003 (ara fol 88 et seq) izda hu kien rega gie nominat (ara fol 128) biex jirrelata ulterjorment fuq talba ta' l-attur. Il-Perit ipprezenta t-tieni relazzjoni tieghu li tinsab a fol 142 et seq).

Fl-ewwel rapport tieghu l-Perit Valerio Schembri ghamel analizi teknika tad-differenza bejn il-pjanta 5455/99 a fol 27 u 2421/00 a fol 40.

Il-Perit jghid li hemm qbil dwar il-kumpens ta' Lm645.18 dovut ghax-xoghol li lahaq sar barra l-linja ufficjali l-gdida moghtija lill attur. Izda ma jidhirx li hemm qbil dwar l-gholi ta' fejn kienet waslet il-kostruzzjoni. Hu kkostata li hemm positijiet fejn kien hemm gholi ta' 11 il filata u postijiet fejn kien hemm 6 filati. Fil-kont tal-Perit Borg Grech (fol 52-54) hemm indikat gholi ta 7/8 filati (ara item 5). Il-Perit tekniku ghalhekk ha medja ta' 8 filati bhala livell fejn kien wasal il-bini in kwisjtjoni. Mhemmx ukoll qbil dwar l-gholi tal-pedamenti, u l-perit accetta bhala verosimili dak li jghid il-perit tal-konvenuti li ghamel kalkolu fuq gholi ta' 4 filati (ara fol 32).

Il-Perit tekniku ghamel riferenza ghal pjanta 5455/99 markata Dok VS 03 fir-relazzjoni tieghu a fol 111 u partikolarment ghall punti A sa N. Hu jghid li dwar il-pedamenti A sa N dawn kellhom jitnehhew kollha minhabba l-*alignment* il-gdid. Kellhom jitnehhew kollha il-punti NM, LK, IJ, GH,EF,DC, u AB u dan billi dahlet il-gewwa il-linja tal-bini xi zewg metri. Minhabba r-*replanning*, il-hitan KL, IJ, u GH saru ghal xejn u kellhom

jinhattu. Huwa ghamel kalkolu VS 04 a fol 112 a bazi ta' r-rati mitluba mill-Perit Borg Grech li huwa jikkunsidrahom bhala gusti u ragjonevoli.

Ghalhekk il-Perit wasal ghall konkluzzjoni li x-xoghol li kellu jaghmel l-attur biex jikkonforma ruhhu mal-linja li taghtu t-tieni darba l-Awtorita' ta' l-Ippjanar jammonta ghall Lm1,204.17.

Tieni Nomina

L-attur kien talab li l-Perit tekniku jerga jigi nominat biex jirrelata ulterjorment dwar id-danni fil-valur tal-fond ta' l-attur li gew kawzati minhabba dan it-tibdil fil-linja. Il-konvenut m'oggezzjonax basta li l-perit jirrelata jekk kienx hemm xi bidla fil-valur tal-post minhabba t-tibdil tal-linja wara li tittiehed in konsiderazzjoni l-linja li kien inghata l-ewwel darba fil-permess 405/99.

L-attur kien kkwalifika t-talba tieghu ghan-nomina ghal darb' ohra tal-perit tekniku billi qal li t-talba tieghu kienet tinkwadra stima ulterjuri bazata fuq il-fatt li meta nhareg il-permess 5455/99 l-attur gie moghti permess jibni b'linji approvati fit-2 ta' Dicembru 1999 u sussegwentement meta nharget l-ahhar linja, hu tilef *flat* minnhom.

Il-konvenuti ma qablux li l-attur minhabba l-bidla fil-linja bejn il-permess 5455/99 u 2421/00 huwa tilef appartament billi l-linja finalment approvata hija l-istess bhal dik tal-permess 405/99, u kieku ried ser juza l-istess pjanti approvati fil-permess 405/99 li kienu jinkludu tlett appartamenti (ara nota a fol 122).

Il-Perit ipprezenta t-tieni relazzjoni tieghu li tinsab a fol 142 tal-process. Il-Perit spjega li skond il-permess 405/99 l-izvilupp approvat kellu tul ta' faccata ta' cirka 20.20m u fond ta' cirka 6.40m fuq u cirka 15.00m fuq in-naha l-ohra. Dan l-izvilupp kien jinkludi 4 garages, flat fil *first floor*, u iehor fis-*second floor* u *duplex* bejn it-tnejn. Il-Perit ghamel stima ta' dan l-izvilupp fl-istat gebel u saqaf fl-ammont ta' Lm110,000.00 (ara para 8 fol 161/2).

Fil-permess 5455/99 fl-izvilupp approvat kien hemm faccata ta’ cirka 20.20m u fond ta’ cirka 7.00m fuq naha wahda u cirka 17.20m fuq in-naha l-ohra. Dan l-izvilupp kien jinkludi 4 *garages*, *maisonette* fil-*first floor*, u iehor fis-*second floor* u *duplex* bejn il-*first* u *second floor*. Il-Perit ghamel stima ta’ Lm128,000.00 (ara para 11 fol 163).

Fil-permess 2421/00 kien hemm permess li kellu tul ta’ faccata ta’ cirka 20.20m u fond ta’ cirka 5.80m fuq naha wahda u cirka 14.80m fuq in-naha l-ohra. Dan l-izvilupp kien jinkludi 4 *garages*, *maisonette* fil-*first floor*, u iehor fis-*second floor*. Il-Perit ghamel stima ta’ Lm97,000.00 (ara para 14 fol 164).

Il-Perit tekniku kkonsidra l-bini bhala gebel u saqaf u ha n konsiderazzjoni l-post fejn sar l-izvilupp u l-prezzijiet tal-bini fis-snin 1999 u 2000.

Il-Perit jghid li ghalhekk permezz tal-linja kif approvata fil PA 2421/00 l-izvilupp approvat tilef Lm31,000 mill-valur ta’ l-izvilupp skond il-linja PA 5455/99 u Lm13,000 mill-valur tieghu skond il-linja approvat fil PA 0405/99,

Il-linja fil- PA 2421/00 hija differenti minn dika fil- PA 405/99 u ghalhekk l-attur ma setghax juza l-istess pjanti approvati bil-permess 405/99 liema pjanti kienu jinkludu tlett appartament u mhux tnejn bhal 2421/00. Il-habitable area ghad-duplex fil permess 2421/00 hija inqas mill *minimum area* ghal *two bedroomed units*. Ghalhekk il-pjanta approvata bil- PA 405/99 ma setghetx tigi adottata minhabba l-ispostament tal-linja l-gdida.

Inoltre anke il-prezz ta’ kemm kien ser jonfoq l-attur biex jibni ser jinbidel kull darba li jinbidel il-*footprint* tal-bini. (ara para 31 tar-relazzjoni dwar il-*footprint* ta’ kull permess u para 32 ghal prezz biex jinbena gebel u saqaf l-izvilupp propost).

Il-Perit ghalhekk ikkonkluda li finalment biex l-attur jibni gebel u saqaf l-izvilupp approvat fil PA 405/99 hu kien ser jonfoq Lm3,900.00 izjed mill-izvilupp approvat PA

2421/00, u Lm9,300 izjed biex jibni l-izvilupp approvat bil-PA 5455/99.

Tikkunsidra

Il-Qorti ezaminat ir-rapporti tal-Perit tekniku, li sostanzjalment ma gewx kontestati mill-partijiet u ma saru ebda noti ta' sottomissjonijiet u lanqas talbu ghal xi nomina ta' periti addizzjonali. Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapporti imsemmija, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghimillhom taghha.

Il-Qorti taqbel li bil-permess 2421/00 li l-attur finalment inghata biex jibni hu ma setghax jibni daqs kemm kien inghata jibni originarjament bil-permess 405/99. L-attur qatt ma kien ser ikun intitolat li jibni skond PA 5455/99 u ghalhekk id-differenza fil-valur ma tistax tinhadem fuq id-differenza bejn dak il-permess u l-permess PA 2421/00.

Ghalhekk skond l-istima tal-perit tekniku li dina l-Qorti qed tapprova, l-attur hu intitolat ghal Lm3,900 li l-attur kien jehtieglu biex jibni gebel u saqaf l-izvilupp approvat fil- PA 405/99 li kellu johrog izjed mill-izvilupp approvat PA 2421/00.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tiddikjara li l-konvenuti kkagunaw danni lill-attur minhabba imperizja u negligenza taghhom ;
tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' t;ett elef u disa' mitt lira Maltin (Lm 3,900);
u tikkundanna l-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati lill-attur ;
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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