MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 580/2004

Saviour Camilleri u hutu Carmel Camilleri, Victoria Agius, Paul Camilleri u Joseph Camilleri.

vs

Anthony Muscat (I.D. 685541M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tal-atturi datata 6 ta’ Awwissu 2004 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi l-atturi huma propjetarji tal-fond bin-numri 27, 29 u 31 fi Pjazza Darnino, Naxxar, Malta liema fond huma wirtu minghand il-genituri taghhom u liema fond jinsab prezenzjalment mikri ghand il-konvenut Anthony Muscat;

Illi fil-granet li ghaddew il-konvenut jew nies mqabbda jew awtorizzati minnu bdew xoghlijiet ta’ zvilupp, bini u/jew kostruzzjoni li kienu qed iwasslu biex issir hafna hsara konsiderevoli u danni rreparabblil lill-istess fond propjeta’ tal-atturi;

Illi tali xoghlijiet ta’ bini u/jew kostruzzjoni fil-fond msemmi kienu qed isiru mhux biss minghajr il-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti, izda anqas ma nkiseb il-kunsens jew awtorizazzjoni tas-sidien atturi ghal dan il-ghan;

Illi kif certifikat mill-Perit Mark Camilleri l-istess xoghlijiet kienu qed jikkawzaw hsara rreparabbli u rrimedjabbli lill-fond *de quo,* bhal per ezempju, meta kien qed isir it-tqaxxir taz-zebgha, *s-sandblasting,* it-twaqqiegh ta’ tarag antik u l-bini ta’ iehor gdid, il-ftuh u l-gheluq ta’ aperturi, t-twahhil tal-aluminium, it-tnehhija ta’ parti mis-saqaf maghmul mix-xorok, it-tqieghed ta’ ceramika flok madum antik, kollox ghad-detriment tal-fond imsemmi propjeta’ ta’ l-atturi li huwa bini antik u ghandu l-valur ta’ bini antik f’parti antika tal-lokalita’ tan-Naxxar;
Illi l-atturi ntavolaw Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1384/2004 fl-istess ismijiet, liema Mandat gie akkolt u milqugh b’mod definittiv b’digriet tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta’ Awwissu 2004 sabiex l-istess konvenut gie inibiti milli jkompli bi kwalunkwe tip ta’ xoghlijiet ta’ zvilupp, bini, kostruzzjoni jew xoghol iehor, ikun li jkun, fil-fond lilu mikri minghand l-atturi u cioe’ l-fond hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenut jibqa’ jsostni illi ghandu d-dritt illi jaghmel ix-xoghlijiet minnu mibdija, anke jekk minghajr il-kunsens u awtorizazzjoni tas-sidien atturi u di piu’ isostni illi bix-xoghlijiet maghmula huwa ma kkawzax hsara lill-fond msemmi;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi kull zvilupp, bini, kostruzzjoni jew xoghol ta’ tibdiliet strutturali li saru fil-fond bin-numri 27, 29 u 31 fi Pjazza Darnino, Naxxar, Malta u li sar mill-konvenut jew

nies mqabbda minnu huwa llegali ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u sar minghajr l-awtorizazzjoni jew il-kunsens tas-sidien atturi tal-fond imsemmi u minghajr il-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Tiddikjara illi l-istess xoghlijiet li saru fil-fond hawn fuq imsemmi propjeta’ ta’ l-atturi mill-konvenut jew nies mqabbda minnu qabel ma twaqqaf bis-sahha tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1384/2004 jikkawzaw jew jistghu jikkawzaw danni u hsara konsiderevoli u rreparabbli lill-fond imsemmi.

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-istess Qorti jirriprestina, sa fejn hu possibli, l-fond imsemmi fl-istat originali tieghu, a spejjez tal-konvenut, u dan b’opera ta’ Perit nominandi u f’kaz illi jonqos, tawtorizza minn issa lill-atturi jaghmlu dawk l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jew nies mqabbda minnhom ghal dan il-ghan, sabiex jecceddu ghall-propjeta’ msemmija.

4. Tikkonferma l-fuq imsemmi Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 1384/2004.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1384/2004, kontra l-konvenut, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi, inkluz dik ghad-danni kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 12 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tat-9 ta’ Novembru 2004.

Rat ir-rikors tal-konvenut datat 18 ta’ Awwissu 2004 a fol 17 tal-process fejn fil-waqt li rrikonoxxa li l-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni ghandu jibqa’ fis-sehh sakemm ikun hemm sentenza f’din il-kawza, talab lil din il-Qorti sabiex

tawtorizzah sabiex taht supervizjoni u direzzjoni ta’ Perit li jigu nominat minn din il-Qorti jigu konkluzi minnu dawn ix-xoghlijiet li huma assolutament essenzjali, bhal ma huma l-kompletezza tas-sistema tad-drenagg, mghodija ta’ katusi, dawl u ilma, sabiex il-fond in kwistjoni jigi rez abitabbli mill-gdid, u dan peress illi dan il-fond jikkostitwixxi l-unika post ta’ abitazzjoni tal-istess kif ukoll sabiex ma jigux ikkawzati danni per konsegwenza tal-fatt li x-xoghlijiet gew sospizi; u l-Qorti kif diversament preseduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ordnat in-notifika lill-istess attur; rat ir-risposta, u l-Qorti cahdet it-talba izda irriservat li tipprovdi ulterjorment jekk ikun il-kaz fil-mori tal-proceduri kif jidher bid-digriet tal-11 ta’ Settembru 2004 li jinsab a fol 21 tal-process.

Rat id-digriet tal-20 ta’ Mejju 2005 moghti mill-Qorti kif diversament preseduta mill-Onorevoli Imhallef Noel Cuschieri a fol 30 tal-process fejn ordnat li l-fols. 26 sa 30, kopja tal-verbal a fol. 31, u fols 33 u 34, kopja tal-verbal a fol. 41 u r-rapport a fol. 42 sa 49, jigu sfilzati mill-atti odjerni u jigu nseriti f’inkartament separat, li ghalih qed jinfetah process iehor li jgib in-numru 580/04/1NC fl-istess ismijiet, peress li ghandhom x’jaqsmu mar-rikors prezentat mill-atturi fl-10 ta’ Dicembru 2004.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-18 ta’ Jannar 2005 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri a fol 31 tal-process fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti u nnominat ghall-finijiet tar-rikors odjern lill-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jaccedi fuq il-post u jaghmel il-kostatazzjonijiet kollha opportuni. Il-Qorti awtorizzat ukoll illi jkun prezenti ghall-access, bhala osservatur biss, lil Perit Mark Camilleri nkarigat ex parte mill-atturi. L-access ried isir fil-prezenza tal-partijiet kollha.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut datata 7 ta’ Frar 2005 a fol. 36 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, ir-*res judicata* permezz tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera bin-numru tar-referenza 82/2000 JC fl-ismijiet premessi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceppit u in linea preliminari, l-atturi ghandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti t-titolu ta' propjeta' taghhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceppit, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi kwalunkwe xoghlijiet illi gew ezegwiti mill-esponenti, jew persuni fuq inkarigu tieghu, huma benefikati u ammeljoramenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi jsegwi ghalhekk illi ma gewx ikkawzati l-ebda danni jew hsarat konsiderevoli fil-fond mertu ta' din il-kawza, kif qed jigi allegat mill-atturi.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut flimkien mal-lista tax-xhieda a fol 37 u 38 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-20 ta' Mejju 2005 quddiem il-Qorti kif diversament preseduta mill-Onorevoli Imhallef Noel Cuschieri a fol 50 tal-process fejn il-konvenut ipprezenta kopja ta' sentenza permezz ta' nota. Il-partijiet qabblu li l-eccezzjoni *res judicata* kellha tigi deciza fid-decizjoni finali. Il-partijiet qabblu li f'dak l-istadju kellhom jitressqu biss provi limitatament ghar-rikors tal-10 ta' Dicembru 2004 a fol 26 tal-process sabiex il-Qorti tkun tista taghti provedimenti fuq l-istess. Il-Qorti ordnat r-rikors odjern u l-atti relattivi jigu materjament sfilzati mill-atti odjerni u jigu nseriti f'inkartament separat u dawn fols. 26 sa 30 u kopja tal-verbal a fol 31. u fols 33 u 34 u kopja tal-verbal a fol 41 u r-rapport a fol 42 et seq. Il-Qorti ordnat wkoll li mal-istess inkartament jigi allegat kopja tal-mandat numru 1384/04.

Rat il-verbal tal-11 ta' Ottubru 2005 kif diversament preseduta mill-Onorvoli Imhallef Noel Cuschieri a fol 69 tal-process fejn il-Qorti ordnat l-isfilz ta' fols 52 sa 60 stante li din ix-xhieda nghatat fl-atti tar-rikors. Il-Qorti wara li semghet ix-xhieda u sottomissjonijiet ulterjuri ddecidiet li

jkun opportun li tigi trattata separatament l-ewwel eccezzjoni.

Rat in-nota tal-atturi Saviour Camilleri et datata 31 ta’ Mejju 2006 a fol 74 tal-process li biha jipprezentaw hames affidavits.

Rat li din il-kawza giet quddiem din il-Qorti kif attwalment presjeduta fit-2 ta’ Mejju 2006 u fejn l-atturi gew ordnati sabiex jipprezentaw ix-xhieda taghhom bil-procedura tal-affidavits skond d-digriet relattiv.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-15 ta’ Gunju 2006 a fol 81 tal-process fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr Vincent Galea bl-assistenza tal-Espert Tekniku Vincent Ciliberti sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut kollox a spejjez provizorjament attrici u dderigiet lill-istess Perit Gudizzjarji sabiex jiffissaw zewg seduti ghall-konkluzzjoni tal-provi attrici. Inghata digriet tal-affidavits lill-konvenut ta’ erbghin (40) gurnata. Il-Qorti ordnat lill-Periti biex wara t-terminu tal-affidavits tal-konvenut jiffissaw zewg seduti ghall-konkluzjoni tal-provi tal-konvenut, kollox fil-mori ta’ dan id-differiment u wara dan il-Perit gew awtorizzati li jirrelataw.

Rat in-nota finali tar-rikorrenti Saviour Camilleri et datata 14 ta’ Jannar 2008 a fol.163 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut Anthony Muscat datata 01 ta’ April 2008 a fol.175 tal-process.

Rat is-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Vincent Galea flimkien max-xhieda quddiemu prodotta u d-dokument esebiti; u r-rapport tal-istess Perit Legali li gie pprezentat fir-registru fit-8 ta’ Ottubru 2009 u mahluf fis-seduta tat-30 ta’ Ottubru 2010 (fol. 195 *et sequitur).*

Rat ir-rapport tal-Espert Tekniku s-sur Vincent Ciliberti pprezentat fir-Registru fid-19 ta’ Jannar 2009 u mahluf fis-seduta tat-30 ta’ Gunju 2010 (fol. 234 *et sequitur).*

Rat in-nota tal-atturi Saviour Camilleri et datata 08 ta' Lulju 2010 a fol 292 tal-process fejn permezz taghha wara l-publikazzjoni tar-rapport tal-Perit Tekniku Vincent Ciliberti talbu li jigu mahtura periti perizjuri, *ai termini* tal-**artikolu 677 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta u f'kaz illi *ai termini* tal-**artikolu 678**, il-partijiet ma jkunux ftehmu fuq il-periti li ghandhom jinhatru.

Rat il-verbal tal-25 ta' Novembru 2010 a fol. 293 tal-process fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Ingrid Bianco ghall-atturi li rrinunzjat ghat-talba tal-periti perizjuri maghmula fit-08 ta' Lulju 2010. F'dan l-istadju dahal Dr. Vincent Galea bhala Perit Legali u Dr. Anglu Farrugia ghall-konvenuti li talab jaghmel domandi lil Dr Vincent Galea u l-Perit Tekniku. Il-Qorti laqghet it-talba u tat zmien tletin (30) gurnata ghal tali domandi bil-miktub li kellhom jigu notifikati lill-periti gudizzjarji li nghataw tletin (30) gurnata biex jirrispondu ghall-istess bil-miktub.

Rat ir-rikors ta' Anthony Muscat datata 3 ta' Mejju 2011 a fol 296 tal-process fejn talab zmien ulterjuri sabiex jipprezenta d-domandi in eskussjoni u l-Qorti b'digriet datat 4 ta' Mejju 2011 a fol 297 tal-process, laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' hmistax-il gurnata (15) ghall-istess skop u mill-bqija rrefferit ghad-digriet tal-25 ta' Novembru 2010 hlief ghal granet sabiex isiru d-domandi u sabiex isiru risposti li huma ta' hmistax-il gurnata (15).

Rat in-nota tal-konvenut Anthony Muscat datata 19 ta' Mejju 2011 a fol 299 tal-process li permezz taghha pprezenta id-domandi in esekuzzjoni tal-Perit Legali Dr Vincent Galea.

Rat in-nota tal-Perit Legali datata 18 ta' Ottubru 2011 a fol 304 tal-process li permezz taghha wiegeb ghall-mistoqsijiet maghmulin lilu in iskritt mill-konvenut Anthony Muscat.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta' Jannar 2112 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Ian Spiteri Bailey ghall-atturi prezenti, u Dr. Anglu Farrugia ghall-konvenut prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita

ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2012.

Rat id-digriet tal-Qorti datat 5 ta' Gunju 2012 fejn irrikjamat il-kawza ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop u fejn id-difensuri rispettivi tal-partijiet taw ruhhom notifikati bl-istess digriet ghan-nom tal-patrocinati taghhom u ghalhekk din il-Qorti ser taghddi ghas-sentenza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi f'din il-kawza, l-ewwel talba ta' l-atturi hija fis-sens li l-konvenut jigi dikjarat li "kull zvilupp, bini, kostruzzjoni jew xoghol ta' tibdiliet strutturali li saru fil-fond bin-numru 27, 29 u 31 fi Pjazza Darnino, Naxxar, Malta u li sar mill-konvenut jew nies mqabbda minnu" huwa illegali; sar minghajr l-awtorizzazzjoni jew il-kunsens tas-sidien atturi tal-fond msemmi; u minghajr il-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti. Il-konvenut da parti tieghu qieghed jichad dan il-fatt.

Illi pero' qabel ma tidhol fil-mertu tal-kaz din il-Qorti ser tikkonsidra l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u dwar it-tieni eccezzjoni la darba jidher li l-konvenut ihallas il-kera lil-atturi mela allura din it-tieni eccezzjoni lanqas hija sostenibbli ghaliex mill-provi mhux kontestat li l-atturi huma attwalment sidien tal-fond mertu tal-kawza odjerna u dan ghaliex huma ddikjaraw li l-istess proprjeta' hija wirt tal-genituri taghhom, fatt li ma gie bl-ebda mod kontestat.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni ta’ *res judicata* jinghad li din l-eccezzjoni hija bla bazi ghaliex id-decizjoni fl-ismijiet **“Saviour Camilleri et vs Anthony Muscat”** moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-1 ta’ April 2003 kull ma gie deciz kien biss li l-fond ma ghandhux hsara kbira li jimmerita li l-istess intimate jitkecca mill-fond u allura din hija kawzali ghall-kollox differenti minn dik relativa ghall-kawza odjerna u allura ma jezistux l-elementi ta’ *res judicata* kif indikati fil-gurisprudenza nostrali nkluzi fil-kawzi fl-ismijiet **“Antonio Dagri vs Emmanuele Dingli”** (A.C. – 27 ta’ April 1053) u **“Tarcisio Sultana vs Louis Micallef et”** (P.A. – 4 ta’ Ottubru 1993); u **“Edmea Pace vs Edward Pavia”** (P.A. (TM) – 3 ta’ Lulju 2003) u dan apparti li f’dan il-kaz kien hemm ukol bdil ta’ cirkostanzi li jwasslu li tali eccezzjoni anke ghall din ir-raguni ma tistax tigi milqugha (**“Joseph Difesa vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (PS) – 6 ta’ April 2005) u **“Charles Cortis vs Francis Aquilina et”** (P.A. (JRM) – 25 ta’ Settembru 2003). B’hekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi l-**artikolu 1554 tal-Kap. 16** jistipula li:-

“l-kerrej ghandu (a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista jigi prezunt mic-cirkostanzi; (b) ihallas il-kera miftiehem, jew stabbilit kif jinghad fl-artikolu 1534”.

Illi mbaghad l-**artikolu 1564 (1) tal-Kodici Civili** jghid illi:-

“Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera...”.

Illi mill-provi jirrizulta li x-xogholijiet mertu tal-kawza odjerna saru minghajr il-kunsens tas-sid tant li n-neputi tal-konvenut, Brizio Muscat, fil-kontro-ezami tieghu datat 24 ta’ Ottubru, 2007 xehed li *“ahna lis-sidien ma kellimnihomx u ma ghidnilhom xejn li kienu qeghdin isiru*

dawn ix-xogholijiet, pero kellna ordni bil-Qorti". Mill-provi li tressqu ma irrizultax pero x'kienet din l-ordni tal-Qorti.

Illi dwar il-vantazzjoni li dawn ix-xogholijiet ma kienux koperti bil-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti hemm ix-xhieda tal-Perit Edgar Gatt, tal-Perit Mark Camilleri u ta' Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA ghal fejn tali permess huwa mehtieg, b'dan li dak li ghandu jigi determinat f'din il-kawza huwa jekk il-kerrej setax jaghmel dawn ix-xogholijiet elenkati mill-attur u jekk allura tali xogholijiet jistghux jigu ddikjarati bhala llegali u allura ghandhom jigu rimossi kif qed jitolbu l-atturi.

Illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim **(artikolu 1554 (a), Kodici Civili)** u dan ghandu jkun ghad-durata shiha tal-kirja, u ma dan jinghad li l-kerrej ghandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni tal-kirja fl-istat li hu jkun ircevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond. Dan b'mod ukoll illi matul il-kors tal-kirja l-inkwilin ma jkunx jista' lanqas jaghmel tibdil fih minghajr il-kunsens tas-sid (**artikolu 1564 (1) tal-Kap. 16).** In linea ta' principju generali meta tirrizulta vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni fundamentali dan jista' jwassal ghall-hall tal-kuntratt skond kif provdut fl-**artikolu 1555 (1) tal-Kodici Civili** jew, skond il-ligi specjali, biex il-kirja ma tigix imgedda u jigi ordnat l-isfratt ta' l-inkwilin mill-fond. F'dan il-kaz ma huwiex qed jintalab il-hall tal-kirja, izda li jigi ordnat lill-inkwilin sabiex, u safejn hu possibbli, jerga jirripristina l-fond ghall-istat li kien originarjament.

Illi ghalhekk hawnhekk irid jigi kkonsidrat id-dritt tal-kerrej li jaghmel uzu u jgawdi minn kwalunkwe parti jew ambjent tal-fond izda dan irid issir fil-limitu u l-konfini tal-mudell tal-bonus paterfamilias u tar-responsabbilita tieghu versu s-sid tant li nghad fis-sentenzi **"Giuseppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi"** (A.C. - 22 ta' Jannar, 1971); **"Dottor Alfred Grech et -vs- Joseph Muscat nomine"** A.C. - 10 ta' Ottubru, 2003; u **"Saviour Darmanin vs Jack Vella et"** (A.I.C. (PS) - 27 ta' Frar, 2009) li:-

"Jigi qabel xejn premess illi hi gurisprudenza prevalenti illi, anke jekk minghajr ma jkollu l-kunsens preventiv tas-sid, il-kerrej jista' matul il-kirja jaghmel tibdiliet fil-fond lokat basta li dawn:-

i. *ikunu parzjali u mhux ta' importanza;*

ii. *ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid;*

ii. *il-fond ikun jista' jigi ripristinat ghall-istat li kien meta tispicca l-lokazzjoni, jekk hekk irid is-sid";*

"Johrog minn punt (i) illi mhux kwalsiasi modifikazzjoni jew alterazzjoni li jmissu l-integrita tal-fond inisslu vjolazzjoni ta' l-obbligu impost mil-ligi fuq il-kerrej li juza l-fond bid-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja. Jokkorri li jkun accertat fil-konkret l-entita` ta' dawk it-tibdiliet u li jigi verifikat u apprezzat l-incidenza taghhom fuq in-natura u d-destinazzjoni tal-fond, u jekk jikkwalifikawx ghal dak li jissemma taht punt (ii) bhala li jkunu ta' pregudizzju ghall-interessi tas-sid".

"B'zieda mal-punti i sa iii riportati fil-paragrafu precedenti, ghandu jizdied il-punt ukoll importanti u cioe li x-xogholijiet li jsiru mill-kerrej minghajr il-permess tas-sid "ikunu utili jew necessarji ghall-godiment tal-fond".

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Evelyn Montebello et vs Vincent Magri noe"** (A.C. - 30 ta' Mejju, 2008) saru s-segwenti referenzi/osservazzjonijiet:-
(i) Is-sid ma ghandux ghalfejn jistenna sakemm il-kirja tintemm sabiex jitlob li l-fond jigi ripristinat ghall-istat li kien.

"kif osservat din il-Qorti fil-kawza <u>Zammit Cutajar vs Consiglio</u>, deciza fl-1968, m'ghandux ikun mistenni li s-sid joqghod jistenna sa tmiem il-kirja biex jitlob li l-fond jigi ripristinat fl-istat li kien. Kif anke osservat din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza <u>Cassar vs B&M Supplied Limited</u>, deciza fl-1 ta' Dicembru, 2004, B'illustrazzjoni ta'

dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata 'in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno... (<u>Negte. Giovanni Azzopardi –vs- Negte. Vincenzo Cuschieri</u>, Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju, 1925 (Kollez. Vol. XXVI.ii.102). Dannu dan li meta jirrizulta 'li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel (Kollez. Vol. XLII/880) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju".

(ii) Illi dwar il-punt ta' tibdil ta' strutturi ezistenti, ftuh ta' aperturi minghajr permess mill-Awtoritajiet inghad li:-

"Interessanti hija wkoll id-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Gunju, 1961, fil-kawza <u>Brincat vs Stivala</u>. Il-kawza kienet dwar talba ghat-tnehhija ta' alterazzjonijiet strutturali li saru mill-inkwilin minghajr il-permess ta' l-attur sid il-kera. Il-konvenut inkwilin kien waqqa kamra fil-fond lokatizju u rega bniha b'mod differenti minn kif kienet qabel, kif ukoll fetah tieqa minghajr il-permess tal-Bord ta' l-Estetika. Il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li huwa kien intitolat illi jaghmel ix-xoghol li ghamel stante illi, skond hu, il-kamra kienet perikoluza u ghalhekk timminaccja l-godiment tieghu tal-fond lokatizju. Il-Qorti ordnat ukoll biex il-fond jigi immedjatament ripristinat ghall-istat originali tieghu" u

"... zgur ma jistax jinghad illi l-intenzjoni tal-legislatur qatt setghet tkun illi jawtorizza lill-inkwilin jaqbad u jaqla s-soqfa tal-fond lokatizju minghajr il-kunsens tas-sidien, minghajr imqar rapport ta' perit u addiritura minghajr il-permess ta' l-awtoritajiet governattivi kompetenti tal-pajjiz! Fil-fatt, f'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet <u>Anthony Briffa vs Carmelo Buttigieg</u> deciza minn din il-Qorti [Appell] fil-15 ta' Jannar, 1979, fejn l-attur kien talab ghal ordni sabiex il-konvenut inehhi xi kostruzzjonijiet li kien ghamel fil-fond lokatizju minghajr l-awtorizzazzjoni ta' l-istess attur u minghajr il-permess ta' l-

awtorita kompetenti. Din il-Qorti kienet ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti illi kienet ordnat illi l-kostruzzjonijiet li kienu saru mill-konvenut minghajr l-awtorizzazzjoni ta' l-attur u minghajr il-permess ta' l-awtorita kompetenti, jitnehhew mill-istess konvenut, u f'dan il-kuntest, ghamlet is-segwenti osservazzjoni li hija rilivantissima ghall-kaz de quo: Il-pretiza tal-konvenut illi kien hemm il-periklu ma jintitolax illi jsir bini bhal f'dan il-kaz minghajr il-permessi mehtiega ta' l-awtorita kompetenti " u

"Kif intqal ukoll mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza <u>Zammit vs Urry</u> *deciza fit-3 ta' Dicembru, 1998, jekk isir xoghol bla permess, u kwindi tassoggetta l-fond ghall-enforcement order u ghar-rimozzjoni ta' l-istess, dan jammonta ghal 'dannu kbir' li jista anke jiggustifika l-izgumbrament".*

(iii) Illi jinghad ukoll li l-gurisprudenza taghmel distinzjoni bejn tibdiliet li jsiru fil-fond u tiswijiet (li huma regolati fil-ligi).

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet legali hawn fuq indikati, ghandu jirrizulta s-segwenti dwar l-ilmenti imressqa mill-atturi u dan b'riferiment ghax-xogholijiet li huma qed jilmentaw minnhom:-

(a) *Sandblasting.* Mir-rapport tal-perit tekniku Fuq il-faccata, it-Tekniku nominat mill-Qorti jikkonkludi a fol. 29 tar-rapport tieghu li "lanqas ma rrizulta li seta gie applikat sandblasting fuq il-faccata" u mill-bqija tar-rapport tekniku jirrizulta li l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku huma fis-sens li ma sarx sandblasting u allura dak hawn allegat mill-atturi ma giex ippruvat. (ara wkoll para. A fol. 28 tar-relazzjoni gudizzjarja).

(b) Zarmar ta' saqaf mix-xorok, biex sar saqaf tal-*concrete.* Dwar dan il-punt, jirrizulta li dan ix-xoghol sar fl-24 ta' Novembru 1984 bil-kunsens ta' missier l-atturi kif xehed Brizio Muscat, neputi tal-konvenuti u tenut kont tal-konkluzzjonijiet tal-perit legali fuq dan il-punt li din il-Qorti

qed taddotaa kif indikati f'paragrafu (b) fol. 29 tar-rapport jirrizulta wkoll li dan l-ilment ta' l-atturi ma giex pruvat.

(c) Bini ta' kamra tal-banju gdida u Shaft tal-bricks. Saret allegazjoni minn Brizio Muscat li s-shaft sar fl-istess zmien li nbidel is-saqaf dan fis-sens illi zewg hitan minnu kienu nbidlu u saru bil-bricks ghaliex il-gebla kienet tmermret. Izda dan gie kontradett mill-Perit Edgar Gatt, li huwa l-perit ta' fiducja tal-konvenut, li sostna jghid li *"galadarba ntmiss ix-shaft, allura sar xoghol strutturali ghax giet modifikata l-istruttura originali. Ix-shaft jidher li sar ricenti. Ix-shaft kien jidher li kien estraneju ghall-kostruzzjoni originali".* Li dan ix-xoghol sar gie konfermat mit-Tekniku nominat li sostna li tnehhew xi xriek biex giet kostruwita bitha interna (shaft), Ghalhekk tali xogholijiet huma illegali u konsegwentement ghandhom jitnehhew.

(d) Tnehhija ta' katusi tal-fuhhar. Dan l-ilment huwa li tali katusi kellhom bzonn jinbiddlu izda ma sarux tal-fuhhar u din il-Qorti thoss li dawn ghandhom isiru kif kienu tal-fuhhar. Ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan ma ghandhux issir. Dwar dawk li jifformaw is-sistema tad-drenagg u allura huma mirduma taht l-art, u li kienet qeghda tigi irrangata ukoll, din ma ghandhiex tkun maghmula minn dan il-materjal tal-fuhhar izda minn dak komunament utilizzat ghal tali tip ta' sistemi. Ghalhekk it-talba attrici qed tigi hekk limitatament milqugha.

(e) Tqeghid ta' ceramika gdida fil-fond de quo. Fuq dan l-aspett din il-Qorti thoss li taqbel ma' dak konstat mill-Perit Tekniku fis-sens li mill-provi ma' jirrizultax x'kien hemm fuq ic-ceramika li tqghdet (fol. 35 tar-relazzjoni peritali) u wkoll li xorta wahda inzamm l-aspett rustiku tal-fond (fol.36) u gie wkoll ippruvat li tali art kellha tinbidel. Ghalhekk dwar dawn ix-xogholijiet din it-talba qed tigi michuda.

(f) Tarag. Ghar-rigward tat-tarag, irrizulta waqt il-hin ta' l-access, u dan skond ma jispjega ben tajjeb it-Tekniku fir-rapport tieghu illi "minghajr ebda dubbju, t-tarag l-antik ghadu fuq il-post u li sar hu li l-pedati tlibbsu b'gebel gdid u dan kif irrelata l-perit tekniku a fol. 37 u fol. 38 tar-

rapport tieghu u li huwa konsonanti mal-konsiderazzjonijiet tal-Perit Legali fuq dan l-aspett (fol. 31-32 tar-relazzjoni) u ghahekk Ghalhekk fuq dan il-punt l-atturi ma irnexxilhomx jippruvaw l-allegazzjonjonijiet taghhom.

(g) Sistema ta' elettriku gdida. Dan ma jistax jigi kklassifikat bhala xoghol illegali u dan peress li l-elettriku li kien jezisti qabel kien ghaddej bil-*casing* minn fuq barra fi kliem l-istess Perit Mark Camilleri nkarigat mill-atturi dan ma kienx *"safe skond l-istandards tal-lum".* Il-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti jghid illi *"dan it-tip ta' conduit [flexible] jinsab ghal bejgh fis-swieq, ma jipprezenta ebda perikolu, tant illi r-regolamenti prezenti lanqas jesigu li jintuza conduit, imma jista jintuza sheeted cables fil-hitan minghajr il-htiega ta' conduit, u dan apparti li f'tipi ta' bini ta' dan il-karattru, hija proprju din is-sistema li l-aktar li tintuza, proprju biex ma jsirx tqattiegh fil-gebla u l-conduit jigi mghoddi mill-fili".* Ghalhekk anke f'dan il-kuntest it-talba attrici qed tigi michuda.

(h) Aperturi ta' l-aluminium. Skond ma jirrizulta mir-rapport tat-Tekniku, l-unika apertura li hemm u li hija ta' l-aluminium hija t-tieqa l-kbira li taghti ghal bitha interna. Qabel kien hemm tieqa tal-hadid. Jista' jkun li din it-tieqa kienet ghall-ewwel ta' l-injam u maz-zmien inbiddlet ghal wahda tal-hadid u llum saret tal-aluminium. F'dan il-kaz ukoll din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku u allura anke f'dan il-kuntest it-talba attrici fuq dan il-punt qed tigi michuda.

(i) Tqaxxir ta' zebgha u ftuh ta' fili fuq barra. Hawn il-Qorti tirreferi wkoll ghal konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku f'dan ir-rigward li huma fil-verita' assunti mill-Perit Gudizzarju f'paragrafu (i) f'pagna 33 tar-relazzjoni tieghu fejn jidher li dan ma giex ippruvat u ghalhekk anke hawn it-talba attrici fuq dan il-punt qed tigi michuda.

(j) It-tqeghid tal-Planter mal-faccata tal-fond de quo. Din il-Qorti thoss li sabiex issir dan il-pjantar ma kienx hemm bzonn l-permess tas-sid u lanqas xi permess tal-Awtorita' u ma jirrizultax pruvat li b'xi mod giet ikkawzata xi hsara

fil-fond in kwistjoni u allura it-talba attrici fuq dan il-punt qed tigi michuda u hawn din il-Qorti qed tirrigetta l-konkluzzjoni tal-Perit Legali ghaliex ma' hijiex fattwalment u legalment sostenibbli.

Illi dwar it-tieni talba ta' l-atturi din hija fis-sens li tali xogholijiet qed *"jikkawzaw danni u hsara irreparabbli lill-fond imsemmi"* u din hija kwistjoni teknika u u it-Tekniku Vincent Ciliberti, fil-konkluzzjoni tieghu sostna li *"hija l-opinjoni ta' l-esponenti li x-xogholijiet mwettqa fil-fond, sew jekk saru mill-konvenut jew min nies mqabbda minnu, ma kkagunaw ebda hsara rreparabbli jew irremedjabbli, kif lanqas itellfu certi karatteristici tal-fond, ghajr pero ghal l-istruttura tas-shaft bil-bricks li kif spjegata mill-Perit Edgar Gatt hija kostruzzjoni 'estraneja' jew kif deskritta mill-Perit Mark Camilleri 'alien to the nature of the construction'".*

Illi ghalkemm din il-Qorti ma hijiex marbuta ma' tali konkluzjonijiet ghaliex dan huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra *"il giudizio dell'arte"* kif espress mill-Perit Tekniku m'ghandux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli u dan specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "infurmata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika" **("Giswarda Bugeja vs Emmanuele Muscat"** – A.C. - Vol. LI/I/390; u **"Philip Grima vs Carmelo Mamo"** – A.C. - 29 ta' Mejju, 1998); **"Dingli Estates & Co vs Mangion"** (P.A. - 30 ta' Mejju 2002) fejn inghad illi *"f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tisostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux".* Finalment fuq dan l-aspett l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista et noe"** – 9 ta' Frar, 2001 qalet illi *"f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhhu fl-*

aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti nominati minnu". Mela din it-talba qed tigi milqugha fil-kuntest biss tal-imsemmija xogholijiet elenkati mill-Perit Tekniku.

Illi dwar it-tielet talba attrici din ghanda tintlaqa biss fil-kuntest tax-xogholijiet indikati bhala (c) u (d) f'din id-decizjoni.

Illi dwar ir-raba talba, u cioe li jigi ikkonfermat il-mandat ta' inibizzjoni numru 1384/04, intqal fis-sentenza **"Saviour Borg vs Giljan Aquilina",** deciza fit-12 ta' Frar, 1984 mill-Qorti tal-Kummerc, illi meta jinhareg Mandat ta' Inibizzjoni, dan ghandu jigi segwit b'citazzjoni fejn l-attur jitlob il-kanonizazzjoni tad-dritt minnu protett b'dak il-mandat; jekk il-kawza ssir sempliciment biex dak il-mandat jigi konfermat, it-talba **"hija mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea".** Hekk ukoll, fil-kawza **"Adrian De Haan noe vs Dr. Tonio Farrugia et noe",** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998, intqal li talba biex il-Qorti *"tinibixxi lill-konvenuti b'mod definittivament milli jbieghu, jittrasferixxu jew b'xi mod iehor jiddisponu mill-proprjeta' immobbiljari"* hija nulla ghax ma tissodisfax ir-rekwizit impost bl-**artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi t-talba attrici, f'dan il-kaz, hija sabiex jigi ikkonfermat l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni. Pero l-kawza odjerna saret ukoll sabiex jigu kanonizzati d-drittijiet protetti bil-hrug ta' dan il-mandat. Il-mandat ta' Inibizzjoni irid jigi, kif fil-fatt gie, segwit b'talba ghal konferma tad-dritt sostanzjali pretiz mir-rikorrenti, u mhux talba ghal estenzjoni b'mod indefinit tad-dritt procedurali utilizat mill-atturi. Illi ghalhekk, tali mandat ghandu jibqa biss fis-sehh sakemm il-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jergghu jirripristinaw uhud mix-xogholijiet li huma ghamlu kollox kif ordnat din is-sentenza u allura ghall xogholijiet indikati bl-ittri (c) u (d) hawn indikati.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghaliex ma hemmx *res judicata* fuq it-talbiet mertu tal-kawza odjerna, u tichad it-tieni eccezzjoni ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u tichad ukoll it-tielet eccezzjoni izda biss fis-sens li hija nkonistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens u limitatament ghal dak hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-bini ta' kamra tal-banju gdida u Shaft tal-bricks u t-tnehhija ta' katusi tal-fuhhar u kif mibdula li saru fil-fond bin-numri 27, 29 u 31 fi Pjazza Darnino, Naxxar, Malta u li sar mill-konvenut jew nies imqabbda minnu huwa llegali ghar-ragunijiet hawn fuq decizi u sar minghajr l-awtorizazzjoni jew il-kunsens tas-sidien atturi tal-fond imsemmi u minghajr il-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Tiddikjara xoghlijiet konsistenti f'bini ta' kamra tal-banju gdida u Shaft tal-bricks fuq imsemmi fil-propjeta' tal-atturi mill-konvenut jew nies mqabbda minnu jikkawzaw jew jistghu jikkawzaw danni u hsara konsiderevoli u rreparabbli lill-fond imsemmi.

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' tlett (3) xhur mid-data ta' din id-decizjoni l-istess konvenut jirreprestina l-fond imsemmi fl-istat originali tieghu u dan fir-rigward biss tax-xogholijiet indikati fil-paragrafi (c) u (d) tar- relazzjoni peritali, taht id-direzzjoni tal-espert tekniku Vincent Ciliberti hawn nominat ghal tali skop a spejjez tal-konvenut, u f'kaz illi jonqos li jsir dan mill-konvenut fit-terminu hawn perentorjament prefiss, tawtorizza minn issa lill-atturi jaghmlu dawk l-istess xoghlijiet hawn elenkati a spejjez tal-konvenut u dan dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Espert Tekniku u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jew nies imqabbda minnhom ghal dan il-ghan, sabiex jaccedu ghall-propjeta' msemmija dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Perit Tekniku nominat a spejjez tal-konvenut.

4. Tikkonferma l-fuq imsemmi Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 1384/2004 biss fis-sens li dan ghandu jibqa fis-sehh sakemm il-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet mehtiega kif indikati f’din is-sentenza sabiex il-fond *de quo* jerga jigi ripristinat ghall-istat li kien, b’dan illi tali mandat ma ghandux jibqa fis-sehh fir-rigward ta’ dawk ix-xogholijiet li mhux indikati fl-ewwel u t-tielet talba attrici.

Illi stante n-natura tal-kaz u hlief ghall-ispejjez tal-Perit Tekniku li qed jigi nominat sabiex jissorvelja li x-xoghol orndat li jsir effettivament isir a bazi tat-tielet talba attrici li hija a spejjez tal-konvenut, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu kwantu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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