Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 21 ta' Marzu 2017

Rikors Guramentat Numru:- 85/2012JVC

Josef Wallace Galea u martu Mary Louise Galea; Michelou Enterprises Limited; Jesmond Spiteri u martu Maria Dolores sive Doreen Spiteri; Gordon Spiteri; Stefania Conte u Geoffrey Caruana; Reverendu Kanonku Dun Guzepp Borg

Vs

Xlendi Leisure Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:-

1. Illi s-socjeta' konvenuta bniet fuq art proprjeta' taghha zewg blokok kontingwi konsistenti f'garaxxijiet, appartamenti u partijiet komuni, wahda bl-isem Titanic Apartments fi Triq il-Qroll, u l-ohra bl-isem Pyramid Apartments fi Triq Zirzieb, it-tnejn fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex;

2. Illi l-atturi Josef Wallace Galea u martu Mary Louise Galea permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Carmel Martinelli tat-12 t'Ottubru 2001 (Dokument A) xtraw minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma parti mill-imsemmi blokk Titanic Appartment internament immarkat bin-numru tlieta li jinsab fit-tielet sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni;

3. Illi s-socjeta' attrici Michelou Enterprises Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri tas-26 ta' Lulju 2002 (Dokument B) xtrat minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma

parti mill-imsemmi blokk Titanic Apartments internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinstab fit-tieni sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni;

4. Illi l-atturi Jesmond Spiteri u martu Maria Dolores sive Doreen Spiteri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri tad-29 ta' Lulju 2002 (Dokument C) xtrat minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma parti mill-imsemmi blokk Pyramid Apartments internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinstab fit-tieni sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni;

5. Illi l-attur Gordon Spiteri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri tad-29 ta' Lulju 2002 (Dokument G) xtara minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma parti mill-imsemmi blokk Pyramid Apartments internament immarkat bin-numru hamsa (5) li jinstab fit-tielet sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni, kif ukoll garaxx numru 7 fl-istess blokk;

6. Illi Calcedonio Calleja u martu Mary Rose Calleja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Marco Farrugia tad-19 ta' Dicembru 2002 (Dokument D) xtraw minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma parti mill-imsemmi blokk Pyramid Apartments internament immarkat bin-numru erbgha (4) li jinsab fit-tieni sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni liema flat sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tat-12 ta' Gunju 2009 bieghu lil Stefania Conte u Geoffrey Caruana (Dok E);

7. Illi l-attur ir-Reverendu Kanonku Dun Guzepp Borg permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo tal-25 ta' Lulju 2003 (Dokument F) xtara minghand is-socjeta' konvenuta l-flat li jifforma parti mill-imsemmi blokk Titanic Apartments internament immarkat bin-numru tlieta (3) li jinstab fit-tielet sular flimkien mal-jedd tal-uzu tal-partijiet komuni;

8. Illi ricentament, f'dawn il-blokok tfaccaw hsarat varji li gew imfissra minn perit ta' fiducja tal-atturi bhala principalment ikkagunati minn nuqqasijiet serji fil-kostruzzjoni taghhom inkluz fil-pedamenti. L-atturi kollha eskluz ir-Reverendu Dun Guzepp Borg tfaccawlhom il-konsenturi. L-attur Gordon Spiteri kahhal il-konsenturi li

rrizultawlu fil-flat tieghu izda wara zmien dawn regghu tfaccaw billi d-difett huwa wiehed kontinwat u mhux ta' darba li waqaf hemm. L-atturi Gordon, Josef Wallace, Stefania Conte u Geoffrey Caruana, u Dun Guzepp Borg inqalalhom il-madum fil-flats taghhom kawza tal-moviment fil-bini; filwaqt illi Gordon Spiteri, Michael Spiteri Stefania Conte u Geoffrey Caruana, dahlilhom l-ilma fl-appartament taghhom.

9. Illi ricentement l-istess socjeta' konvenuta bdiet taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-arja taz-zewg blokok imsemmija bl-intenzjoni li tibni fuqhom zewg sulari ohra;

10. Illi wara li kkonsultaw ma' perit tal-fiducja taghhom, l-atturi rrizultalhom li hemm periklu li l-pedamenti tal-imsemmija blokok ma jifilhux ghall-piz addizzjonali provenjenti mill-izvilupp propost bir-rizultat li tista' tiggarraf l-istruttura ezistenti li minnha l-proprjetajiet rispettivi tal-atturi jifformaw parti u/jew tista' tikkawza hsara ohra fil-flats rispettivi tal-atturi u l-partijiet komuni kif ukoll il-garaxx tal-attur Gordon Spiteri (Dok H);

11. Illi ghalhekk huma talbu l-hrug ta' mandat t'inibizzjoni biex is-socjeta' konvenuta ma tesegwix ix-xogholijiet progettati minnha u li din il-Qorti laqghet it-talba – mandat 28/2012;

12. Illi fil-mori tas-smiegh ta' dan il-mandat, sar verbal konguntiv fl-atti tieghu fis-sens li l-periti rispettivi tal-partijiet iqabbdu perit sabiex jirrelata dwar il-periklu o meno u fil-fatt huma nkarigaw lill-perit Anthony Cassar biex jiccertifika jew l-izvilupp jistax isir minghajr ma jigi rrekat periklu. Dan il-perit irrilaxxja rapport (Dokument I) li permezz tieghu naqas li jiccertifika li l-izvilupp ipprogettat m'huwiex ta' periklu u dan kif jinstab ukoll spjegat mir-rapport rilaxxjat mill-perit ta' fiducja tal-atturi (Dokument J);

13. Illi l-izvilupp edilizju li trid taghmel is-socjeta' konvenuta huwa ta' periklu mhux biss ghall-proprjetajiet rispettivi tal-atturi fuq imsemmija imma wkoll ghas-sigurta' tal-persuni taghhom, tal-familji taghhom, u ta' dawk il-persuni l-ohrajn kollha li ghal xi raguni jew ohra jidhlu fl-imsemmija blokok;

14. Illi l-atturi bir-ragun jibzghu li jigri xi dizastru simili ghal dak li sehh ftit taz-zmien ilu f'San Pawl il-Bahar meta appartament waqa' kawza ta' xoghol ta' bini li kien qieghed isir magenbu bil-konsegwenzali mietet mara li kienet tabita fih;

15. Ill l-atturi ghazlu, a skans ta' multiplikazzjoni zejda ta' kawzi, li jiprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili partikolarment Art. 161(3) u jressqu l-kawzi taghhom permezz ta' rikors guramentat wiehed minhabba li ghandhom x'jaqsmu ma' xulxin minhabba fil-mertu taghhom u d-decizjoni li tinghata dwar wahda mill-kawza tista' tolqot id-decizjoni dwar il-kawzi l-ohra u l-provi li ghandhom jingiebu f'kull kawza huma sostanzjalment identici li ghandhom jingiebu fil-kawzi l-ohrajn;

Talbu lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti:

1. Twaqqafha u zzommha milli tissokta b'kull tip ta' kostruzzjoni ulterjuri 'l fuq mill-bejt taz-zewg blokok fuq imsemmija minhabba li b'dan ix-xoghol jinholoq periklu ghas-sigurta' tal-persuna ta' kull wiehed mill-atturi, tal-familji rispettivi taghhom, kif ukoll tal-persuni kollha li bl-awtorizzazzjoni tal-atturi jew ta' xi hadd minnhom jaccedu f'xi wiehed mill-flats tal-atturi jew fil-partijiet komuni tal-imsemmija blokok;

2. Twaqqafha u zzommha milli tissokta b'kull tip ta' kostruzzjoni ulterjuri 'l fuq mill-bejt taz-zewg blokok fuq imsemmija minhabba li b'dan ix-xoghol gdid tista'tigri hsara fil-proprjetajiet rispettivi tal-atturi fuq deskritti u dana a tenur tal-art.538(1) tal-Kodici Civili;

3. F'kaz li xorta wahda tiddeciedi li x-xoghol mibdi mis-socjeta' konvenuta ghandu jitkompla, tiffissa l-garanziji li trid taghti ghall-hatt tax-xoghol kollu jew parti minnu u ghall-hlas tad-danni li jista' jbati kull wiehed mill-atturi f'kaz li tigi moghtija favur taghhom sentenza definittiva li x-xoghol ma kellux jitkompla u dana a tenur tas-subinciz (4) tal-istess artiklu 538;

U fit-tieni lok u sussegwentement, tiddeciedi definittivament li:

4. Is-socjeta′ konvenuta m′ghandhiex tkompli bil-kostruzzjoni taghha fuq imsemmija billi tali bini jista′ jkun ta′ hsara ghall-proprjetajiet rispettivi tal-atturi fuq indikati;

5. Tikkundannaha biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tnehhi a spejjez taghha u taht id-direzzjoni ta′ periti nominandi x-xoghol li diga ghamlet;

6. In difett li taghmel dan fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lil kull wiehed mill-atturi li jaghmlu huma dawn ix-xogholijiet a spejjez tas-socjeta′ konvenuta u taht id-direzzjoni tal-istess periti;

B′rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi inkluza dik ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-mandat t′inibizzjoni numru 28/2012 kontra s-socjeta′ konvenuta li tibqa′ flimkien mar-raprezentanti legali taghha ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta′ konvenuta Xlendi Leisure Company Limited li eccepiet:

i. Illi b′referenza ghal ewwel zewg talbiet tal-atturi, l-esponenti qed tirrileva illi ma tezisti l-ebda ‘biza ragjonevoli′ kif dispost fil-ligi li jista′ jwassal ghall-akkoljiment ta′ dawn it-talbiet ibbazati fuq l-artikolu 538(1) u 538(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta′ Malta;

ii. Illi konsegwentement ma hemmx garanzija li ghandhom jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u ghaldaqstant it-tielet talba ghandha tigi michuda wkoll;

iii. Illi r-raba′ talba wkoll ghandha tigi michuda peress li tammonta ghal inibizzjoni perpetwa fuq is-socjeta′ konvenuta;

iv. Illi x-xoghol esegwit sa issa mis-socjeta′ konvenuta sar skont l-arti u s-sengha u taht id-direzzjoni tal-Perit tal-fiducja tal-istess kumpanija u ghaldaqstant ma jikkostitwixxi l-ebda periklu;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-affidavits, xhieda, ritratti, filmati, dokumenti u provi kollha mressqa fl-atti;

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 28/2012 allegat ma dawn il-proceduri;

Rat ir-rapporti tal-perit tekniku nominat mill-qorti Anthony Cassar u l-atti sussegwenti relatati;

Rat ir-rapport tal-periti perizjuri nominat mill-Qorti u l-atti sussegwenti relatati;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2016 l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Fatti:

Illi l-atturi jipremettu li huma lkoll sidien ta' appartamenti li jinsabu fil-blokok ta' appartamenti bl-ismijiet Titanic u u Pyramid fi Triq Zirzieb, Xlendi, Ghawdex liema appartamenti uhud mill-atturi xtraw direttament mill-kumpanija intimata li bniethom u l-ohrajn minnghand terzi li kienu xtraw originarjament minghand l-istess kumpanija intimata. Dan huwa kollu spjegat mill-atturi mill-ewwel premessa sas-seba premessa taghhom fir-rikors guramentat, premessi li ma gewx kontestati mis-socjeta' konvenuta u qed jittiehdu bhala pruvati minn din il-Qorti.

L-atturi jsostnu li qabel ma nfethet il-kawza lura fis-sena elfejn u tnax (2012) f'dawn il-blokok ta' appartamenti tfaccaw hsarat varji li skont l-atturi u kif dikjarat mill-perit tal-atturi Tancred Mifsud (li xehed f'dawn il-proceduri u jinsabu wkoll esebiti rapporti tieghu) gie allegat li gew principalment ikkagunati minn nuqqasijiet serji fil-kostruzzjoni tal-appartamenti inkluz fil-pedamenti. L-atturi jsostnu li fl-appartamenti kollha eskluz biss dak tal-attur Reverendu Dun Guzepp Borg tfaccawlhom diversi konsenturi liema konsenturi nonostante li tqabbdu nies sabiex jergghu ikahhlu l-istess wara zmien qasir regghu bdew jitfaccaw. Bosta mill-atturi wkoll isostnu li fl-appartamenti taghhom inqalalhom il-madum allegatament skont l-atturi rizultat tal-moviment fil-

bini. Uhud mill-atturi jsostnu li dahlilhom l-ilma fl-appartament taghhom. Fil-fatt gie esebit mill-attur Geoffrey Caruana fl-atti filmat (fol. 204) li jevidenzja l-perkolazzjoni mhux zghira ta' ilma fl-appartament tieghu waqt li tinstema li barra kienet niezla x-xita.

L-atturi jsostnu wkoll li ftit qabel ma nbdiet il-kawza s-socjeta' konvenuta bdiet taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-arja taz-zewg blokok imsemmija bl-intenzjoni li tibni fuqhom zewg sulari ohra u cioe' kif irrizulta mill-atti – appartament iehor u 'penthouse'. L-atturi jsostnu li l-perit ta' fiducja taghhom, fic-cirkustanzi tal-hsarat li gia kienu tfaccaw, tahom il-parir li l-pedamenti tal-imsemmija blokok ma jifilhux ghall-piz addizzjonali rizultat tal-izvilupp propost mis-socjeta' konvenuta b'dana li skont l-istess atturi hemm periklu li tista' tiggarraf l-istruttura ezistenti.

Jirrizulta illi kien f'dan l-istadju li l-atturi talbu l-hrug ta' mandat t'inibizzjoni biex is-socjeta' konvenuta ma tesegwix ix-xogholijiet progettati minnha li jgib in-numru 28/2012 (li l-atti tieghu jinsabu annessi ma dawn il-proceduri) liema talba giet milqugha minn din il-Qorti diversament preseduta. L-atturi jsostnu li fil-mori tal-procedura tal-mandat kien hemm ftehim bejn il-partijiet li jigi nkarigat il-Perit Anthony Cassar sabiex jiccertifika jekk l-izvilupp jistax isir minghajr ma jigi rrekat periklu. L-atturi jsostnu wkoll li ghalkemm gie rilaxxjat rapport mill-Perit Cassar fl-istess rapport, skont l-atturi, huwa naqas li jiccertifika li l-izvilupp ipprogettat m'huwiex ta' periklu. (esebit a fol. 39 datat 24 ta' Lulju, 2012).

L-atturi fic-cirkustanzi baqghu jinsistu li l-izvilupp propost mis-socjeta' konvenuta huwa ta' periklu mhux biss ghall-proprjetajiet rispettivi tal-atturi fuq imsemmija imma wkoll ghas-sigurta' tal-persuni taghhom, tal-familji taghhom, u ta' dawk il-persuni l-ohrajn kollha li ghal xi raguni jew ohra jidhlu fl-imsemmija blokok w'ghalhekk intavolaw il-kawza odjerna ai termini tal-artikolu 538 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Da parti taghha s-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma tikkontesta l-fatt li fl-appartamenti in kwistjoni nfethu numru ta' konsenturi, tkisser madum, inqala madum u li kienet qed isehh perkolazzjoni tal-ilma. Il-kontestazzjoni principali tas-socjeta' konvenuta hija li l-bini li gia sar sar skont is-sengha u l-arti u li l-istruttura, nonostante l-hsarat li tfaccaw, mhux minnu li ma ghandhiex il-pedamenti sodi, tikkontesta li l-hsarat sehhew rizultat ta' cediment tal-pedamenti u tinsisti sal-ahhar tal-

proceduri tramite wkoll il-perit taghha l-Perit Saviour Micallef li l-istruttura tiflah ghall-piz zejjed intiz bl-izvilupp il-gdid minghajr ebda biza ragjonevoli ta' periklu ai termini tal-artikolu 538 tal-Kap. 16. Issostni wkoll li r-raba' talba tal-atturi sabiex hija tigi inibita b'mod perpetwu milli tkomplu bl-izvilupp ghandha tigi michuda stante li mhux legalment sostenibbli.

Ligi applikabbli:

Illi l-artikolu 538 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> "(1) Persuna li bir-ragun tibza' li minhabba xi xoghol gdid li wiehed iehor ikun beda fil-fond tieghu nnifsu jew fil-fond ta' haddiehor, tista' tigri hsara f'haga immobbli li qieghda fil-pussess taghha, tista' taghmel kawza u titlob li dan il-wiehed iehor jinzamm milli jissokta dak ix-xoghol gdid, basta li dak ix-xoghol ikun ghad ma tlestiex, u ma tkunx ghaddiet sena minn mindu x-xoghol ikun inbeda.
>
> (2) Il-qorti, wara li tisma' l-fatti fil-qosor, tista', skont ic-cirkostanzi, izzomm dan ix-xoghol gdid milli jitkompla inkella taghti li jitkompla dan ix-xoghol gdid, taht il-garanziji li jidhrilha mehtiega.
>
> (3) Meta x-xoghol jinzamm milli jitkompla, din il-garanzija tkun ghall-hlas tad-danni li jista' jkun hemm minhabba t-twaqqif tax-xoghol, jekk jinsab li l-oppozizzjoni ghall-issoktar tax-xoghol tkun saret minghajr raguni tajba.
>
> (4) Meta jinghata li x-xoghol jitkompla, din il-garanzija tkun ghall-hatt tax-xoghol kollu jew ta' bicca minnu u ghall-hlas tad-danni li jista' jbati l-attur, jekk, ghalkemm ikun inghata li x-xoghol jitkompla, tigi moghtija favur tieghu sentenza definittiva."

Ikkunsidarat ulterjorment:

Illi din il-Qorti kif diversament preseduta fil-verbal taghha tal-5 ta' Dicembru, 2012, ragjonevolement u stante n-natura strettament teknika tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet, bi qbil ukoll mal-partijiet, innominat lill-Perit Anthony Cassar (li gia kien irrelata fl-atti tal-mandat) sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici. Il-Perit Cassar irrelata permezz ta' zewg rapporti datati 4 ta' April, 2013.

Fl-ewwel rapport esebit a fol. 61 et seq tal-process, fil-parti saljenti tieghu il-Perit Cassar irrelata kif isegwi:

Fir-rigward tal-appartament 2, 3 u 4 fil-blokka bl-isem Titantic Apartments gie dikajrat:

'There were signs of water ingress in both apartments 3 and 4 and cracks in walls, wall tiles and slabs in the three partaments. A number of tiles were missing in apartmanet No 3. It was stated that tiles in adjacent rows had lifted up on their own and formed lika a pyramid and were removed. The walls in this apartment are exposes fair faced stone block (Fuq il-Fil) and Rev Borg stated that the water ingress problem had been solved.'

Wara li esebixxa ritratti tal-hsara msemmija l-Perit Cassar iddikjara kif isegwi:

'There are similar cracks to those shown above in the walls and tiles of the three apartments inspected. They are all minor hairline cracks and are all within the joints between the building blocks and none are indicative of settlement or structural instability.

The problem with the tiles in apartment NO 3 is due to the quality of the tiles used and the absence of expansion joints and it is common that they appear after some years. They are not indicative of structural failure of the building.

The dampness noticed is due to water ingress from roof level and is the result of missing or torn damp proof membrane that occurred when construcion works started to construct the third floor level. Dampness in walls is also seen in walls exposed to the elements on their exterior side like internal yards or shafts . .'

Illi fir-rigward tal-appartamenti numri 2, 4 u 5 fil-blokka bl-isem ta' 'Pyramid Court' l-istess Perit Tekniku rrelata kif isegwi:

'Some of the problems noticed in these apartments included cracks in walls, floor and wall tiles and dampness due to water ingress. . . .

Most of the cracks shown in walls and ceilings within the inspected apartments are hairline cracks in internal walls and are not of any concern. They do not show evidence of structural instability or settlement. However there are definitely signs of movement in the roof slab. This slab expanded and moved horizontally pushing the covering stone block outward by about a centimeter . . . This resulted in open cracks within the joints . . . Although these cracks are rather wide, none of them are indicative of settlement or structural instability.

It was noted that the roof does not have a screed and the water proof membrane is resting directly on the structural slab with no other cover on top. The roof, being flat, is directly exposed for long hours to sunshine and in summer it gets very hot as a result. As expected, it expands and in so doing it pushes the exterior stone block covering it. It seems that the roof slab is resting directly on the suppoting stone wall without having any flexible material on which to slide as it expands. As no allowance was made for such movement, when the slab expands it also pushes the supporting block outwards with it. . . . Corners of buildings are particularly vulnerable to temperature movement particularly at window heads.

Local stone is very porous and when exposed to the elements moisture, movement, minor cracks in joints in plastered walls and dampness within the surface finsihes may become noticed as a result. Lack of expansion joints in the laying of both wall and floor tiles results in stresses. Tiles may crack and expand in such a way that they rise as happened in apartment No 3 of Titanic Apartments. Such movement usually manifests itself after a number of years. In fact it was stated that the floor tiles within apartmanet No 5 in Pyramid Court . . only appeared last summer. It is common that minor cracks appear in structural slabs, usually because of absence of secondary reinforcement required to resist stresses associated with shrinkage or expansion of concrete. '

Ir-rapport ikompli b'analizi tas-sitwazzjoni tas-saqaf u rakomandazzjonijiet mill-perit dwar xogholijiet li kellhom isiru fil-bejt konsegwenza li gia kien beda l-bini u dan sabiex ma jibqax jidhol ilma fl-appartamenti in kwistjoni pendenti l-proceduri.

Fit-tieni rapport tal-istess perit Cassar ukoll datat 4 ta' April, 2013 (esebit a fol. 85 et seq tal-process) il-perit Cassar ghamel analizi ta' testijiet li saru minn terzi u cioe' l-kumpanija Terracore u cioe' ta' 'samples' tal-pedamenti li ttiehdu mill-madwar tal-binja in kwistjoni u mhux minn taht il-binja (ghaliex dan ma kienx possibbli) u dan sabiex jigi kkalkolat jekk il-pedament ezistenti jiflahx ghall-aktar piz addizzjonali tal-izvilupp propost. F'dan ir-rapport huwa wasal ghal figura ta' 'allowable bearing pressure ta' **186kN/m2.**

Jirrizulta mill-verbal tad-9 ta' April, 2013 li s-socjeta' konvenuta ddikjarat li x-xogholijiet elenkati mill-Perit Tekniku indikati sabiex jieqaf il-perkolazzjoni tal-ilma rizultat ta' kif thalla l-bejt, kienu saru kollha. Din id-dikjarazzjoni ma gietx kontestata mill-atturi.

Konsegwenti ghar-rapport tal-perit tekniku gew intavolati fl-atti numru ta' domandi in eskussjoni mill-partijiet. Fost ir-risposti tieghu a fol. 112 tal-process il-perit tekniku jiddikjara wkoll kif isegwi:

'It was stated that the present buildings were constructed around 1995. There are no indications that they are still settling. Settlement from imposed loadings on sand takes place immediately on load application. So in my opinion the likelihood of long term settlement as a result of the additional imposed loading would not take place.'

Fir-risposti ulterjuri li saru a fol. 121 et seq tal-process fil-partijiet rilevanti u saljenti taghhom il-perit cassar jiddikjara kif isegwi:

'Mill-ispezzjonijiet li ghamilt kien jidher li l-bini huwa 'structurally stable' u ma hemm ebda indikazzjoni ta' periklu fil-blokk.'

Fuq mistoqsija jekk wara li jikkonsidra r-rizultati tat-testijiet u jikkonsidra wkoll il-perdament li hemm kif indikat mil-Perit Saviour Micallef u tenut kont tal-esperjenza tieghu setax jindika fl-opinjoni tieghu jekk il-pedamenti tal-bini ezistenti jifilhux il-bini addizzjonali ta' sular u penthouse huwa jirrispondi 'jekk wiehed jassumi li r-rizultati li nkisbu

japplikaw ukoll ghas-sit kollu fejn hemm il-binja, ir-risposta hija iva.' Mistoqsi allura humiex gjustifikati l-'concerns' tal-atturi li l-pedamenti tal-bini ezistenti ma jifilhux il-bini addizzjoni propost jirrispondi: 'Ir-rizultati tat-testijiet indikaw li r-ramel jiflah 186kN/m2 waqt li skont il-Perit Mifsud il-piz kollu inkluz dak tas-sulari proposti huwa ta' 162kN/m2. Allura jekk wiehed jassumi li r-rizultati tat-testijiet li saru japplikaw ghas-sit fejn hemm il-binja, ir-risposta hija le.' Jiddikjara wkoll kif isegwi:

'L-investigazzjoni li ghamilt fil-bini ezistenti ma wriet xejn li hemm xi hsara strutturali jew xi concern fuq il-pedamenti. Jekk wiehed japplika r-rizultati tat-testijiet li saru ghal taht il-bini kollu, jirrizulta li l-pedamenti jifilhu wkoll iz-zieda tal-piz addizzjonali propost.' (fol. 123)

A fol. 133 et seq tal-process, jinsabu esebiti domandi ohra in eskussjoni u r-risposti tal-perit tekniku Anthony Cassar. Jirrizulta li l-atturi ghamlu diversi domandi lill-perit tekniku fis-sens jekk setax jikkonferma li l-konkluzjonijiet tieghu kienux zgur japplikaw ghas-sit in kwistjoni u stante l-mod ta' kif inbnew il-pedamenti lura fis-sena 1995 huwa jsostni li jista' jikkonferma biss dak li huwa seta jikkonstata mit-testijiet li saru (li ma sarux fil-pedamenti tal-blokok izda fil-madwar) u jinsisti li c-certezza jista jkun jafha biss il-perit tas-socjeta' konvenuta Saviour Micallef ghaliex hu biss jaf kif verament sar ix-xoghol fuq is-sit.

Mill-atti jirrizulta li konsegwenti ghal dak suespost, l-atturi nsistew fuq it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri liema talba gie milqugha fil-verbal datat 6 ta' Novembru, 2013 u gew nominati il-Professur Alex Torpiano, il-Perit Albert Cauchi u l-Perit John Saliba.

A fol. 153 et seq tal-process jinsab esebit ir-rapport tal-periti perizjuri li jgib id-data tal-14 ta' April, 2014. Fl-istess rapport wara li gie dikjarat li huma acccedew fuq is-sit u hadu konjizzjoni ta' diversi dokumentazzjoni fl-atti fosthom ir-rapporti kollha fl-atti kemm dawk tal-Perit Cassar fl-atti tal-kawza u fl-atti tal-mandat, ir-rapporti tal-Perit tal-atturi Tancred Mifsud, ir-rapporti tal-kumpanija Terracore kif ukoll id-domandi u r-risposti in eskussjoni tal-Perit Cassar, huma waslu ghal-konkluzjoni kif isegwi:

'il-periti perzijuri huma ta' l-opinjoni li t-thassib ta' l-atturi, dwar il-hsarat ulterjuri li jistghu jigu kkawzati lill-proprjeta' taghhom, cioe' l-

appartamenti 'Pyramid' u 'Titanic' fi triq il-Qrolla kantuniera ma Triq iz-Zirzieb, Xlendi limiti tal-Munxar, huma gustifikati. Il-periti perizjuri m'humiex tal-fehma li ghandhon jinbnew xi sulari ulterjuri fuq dawn il-fondi, minghajr interventi ta' tishih fil-pedamenti.'

Illi f'partijiet saljenti tar-rapport taghhom (minghajr ma l-Qorti ma hi qed tipprova taghmel sommarju shih tar-rapport li huwa pjuttost dettaljat) il-periti perizjuri ddikjaraw kif isegwi:

'Ghalhekk il-periti perizjuri huma tal-fehma li l-fondi in kwistjoni ghandhom sinjali cari ta' kunsenturi u hsarat ohra, bhal ksur fil-madum, li huma ikkaggunati minn cediment differenti ("differential settlement") tal-bini, hekk kif, wara kollox, kien previst mill-istess Perit Cassar bhala konsegwenza tal-karatteristici ta' l-art. Il-periti perizjuri jsostnu li, waqt li huwa veru li l-konsenturi ma jindikawx "structural instability", jew xi sinjal ta' perikolu li l-bini jista' jikkrolla' m'ghandhomx dubbju li c-cediment tal-bini, minhabba n-natura ta' l-art u t-tip ta' pediment uzat, ikkawza hsarat fl-istess bini, u li hemm cans qawwi li aktar piz fuq il-pedamenti se jikkawza aktar cediment, u ghalhekk aktar hsarat tat-tip li ga jidhru.

Dan huwa punt importanti. Disinn strutturali accettabbli m'huwiex limitat biss ghall-sitwazzjoni li bini ma jaqax, imma wkoll li, waqt l-uzu normali tieghu, ma jsoffrix hsarat bhal cedimenti eccessivi, li jinkwetaw l-inkwilini, jew kunsenturi li jaghmlu hsara l-madum u finituri fuq gewwa tal-bini.'

Konsegwenti ghar-rapport tal-periti perizjuri, sarulhom ukoll diversi domandi in eskussjoni kemm bil-miktub kif ukoll viva voce.

Fir-risposti in eskussjoni li jaghtu l-periti addizzjonali a fol. 175 et seq tal-process, fil-partijiet saljenti taghhom huma jiddikjaraw kif isegwi:

'Il-piz fuq il-pedamenti m'huwiex uniformi, u din, fil-fatt, hija l-problema kollha. Kieku l-bini kollu jiccaqlaq bl-istess ammont, ma jigri xejn wisq; il-piz mhux uniformi jwassal ghal moviment mhux uniformi u ghalhekk, b'fini tal-gebel, konsenturi u moviment tal-hitan. Il-piz fuq il-hitan jiddependi fuq id-dawl tas-soqfa, jigifieri fuq kemm hemm piz mis-soqfa li jirdu jingarru mil-hitan. . '

Il-periti perizjuri jkomplu jispjegaw li skont huma l-piz fuq il-blokka Titanic u l-blokka Pyramid kif kalkolati minnhom huma diversi u sahansitra jvarja l-piz fil-partijiet komuni u jkomplu kif isegwi:

'In-nuqqas ta' uniformita' twassal ghal 'differential settlement' u l-konsegwenzi ta' konsenturi u moviment ta' hitan. Mhuwiex kumbinazzjoni li l-hsara principali, per ezempju, fil-moviment 'il barra tal-hajt, u l-konsenturi fil-kantuniera, u l-qsim tal-kantuni fil-parti ta' isfel tal-hitan ta' barra, u l-madum maqlugh, huwa fejn hemm l-izjed piz, u l-izjed 'settlement'.'

Ikomplu billi jiddikjaraw li:

'iva, wiehed ma jistax jeskludi izjed 'settlement'. M'hemmx bizzejjed informazzjoni biex wiehed jkun cert li s-'settlement', illi f'dan it-tip ta' materjali jissejjah 'elastic settlement' wasal f'xi limitu massimu. 'Elastic settlement' ifisser li il-materjal jcedi skond kemm tghafsu. Il-presenza ta' l-ilma, u il-moviment stagjonali ta' l-istess ilma, jaghmel dan il-kalkolu aktar difficli. .'

Jiddikjaraw ukoll skjettement illi:

'F'dan il-kaz, fl-opinjoni taghna, il-hsara gia aktar minn dak accettabbli.'

Mistoqsija dwar bini fil-madwar li nbena allegatament bl-istess tip ta' pedamenti kif dettaljati mill-perit tas-socjeta' konvenuta Saviour Micallef jirrispondu kif isegwi:

'Kellna indikazzjoni li bini fiz-zona nbena bl-istess sistema, imma ma kien hemm l-ebda informazzjoni specifika ta' x'kienet dina s-sistema, u x'kien il-materjal taht il-bini, jew x'attenzjoni nghatat waqt il-kostruzzjoni. Fl-ahhar net, ahna konna qed naraw bini li kellu hafna konsenturi. Il-presenza ta' bini iehor, anke gholi aktar, minghajr konsenturi jew hsara, ma tantx hija rilevanti.'

Aktar l-isfel fir-risposti jiddikjaraw kif isegwi:

'Jekk ikun hemm anqas piz, wiehed jistenna li jkun hemm anqas 'differential settlement', u ghalhekk anqas hsara. Anqas ma' jizdied piz

fuq l-istruttura ezistenti, li ga turi hsara, anqas hemm cans li hsara tizdied. Fl-opinjoni taghna, il-hsara ezistenti ga hija aktar minn dik accettabbli.'

Fis-seduta tat-13 ta' Jannar, 2015 (fol 189 et seq) regghu saru domandi ulterjuri lill-periti perizjuri fejn inghad minnhom kif isegwi:

'…Issa l-problema li ahna spjegajna fir-risposti hija illi l-piz fuq il-hitan ta' dan l-appartament mhumiex ugwali u allura post jitghaffas mod u post jitghaffeg mod iehor. Allura l-pedament li huwa flessibli hafna qed jiccaqlaq qisek ghandek post mibni fuq il-molol. Jekk il-molla taghfasha izjed, jiccaqlaq izjed. Mhux il-molla nfaqghet jigifieri l-kuncett ta' safe bearing capacity hija marbuta mal-molla tinkiser. Hawnhekk qed nitkellmu fuq kemm jintaghfas skont kemm tghabbieh u habba li mhux ugwali qed ikun hemm dan il-moviment.'

Fuq mistoqsija diretta tal-avukat tas-socjeta' konvenut jekk l-SPT Test li ghandhom f'idejhom il-partijiet humiex bizzejjed jirrispondu:

'Le fl-opinjoni taghna mhumiex bizzejjed pero' mhix neccessarja dik l-investigazzjoni ghaliex il-punt kollu huwa jigifieri dan seta' ga tghaffas ghall-argument nofs pulzier u jekk ser terga tghabbieh ser jerga jiccaqlaq naqra ohra jigifieri ghalhekk ghidtlek mhux is-safe bearing capacitiy normalment nifmuha jintaghfas u jinkiser. F'dan il-kaz id-definition ta' safe capacity huwa marbut ma kemm jintaghfas. Dan jista' jintaghfas zewgt pulzieri u xorta tghabbieh izjed u jintaghfas zewg pulizieri ma jkunx ghadu nkiser imma huwa molla illi taghfasha kemm taghfasha tiflah eventwalment. Trid altru biex issir trab trab . . . . fl-opinjoni taghna dak ma kienx maghzul jigifieri aktar ma tghabbi fuq, aktar ser taghmel il-pjaga ikbar bil-Malti. Dak li qed nghidu ahna. Dak huwa l-essenza tar-rapport taghna.'

Jkomplu billi jiddikjaraw illi:

'fl-opinjoni taghna m'ghandux jinbena izjed. Jekk isir xi ntervent u dawk il-problemi jissolvew imbaghad naraw hu . . . jekk it-tishieh tal-pedamenti jsolvi l-problema li hemm ma nistax nghid li ma tahdimx. Trid issolvi l-problema li hemm. Mhix facli fl-opinjoni tieghi personali li taghmilha dik il-bicca xoghol pero jekk inti ssib metodu kif taghmilha hemm cans li ssolviha imma trid issib metodu biex taghmilha.'

Saru wkoll domandi mill-Qorti lill-periti perizjuri kif isegwi:

'Qorti:
Inti kif tassessja? L-ewwel isir it-tishih tal-pedamenti, jergghu jsiru t-testijiet imbaghad tara jekk jistax isir il-binja?

Professur Alex Torpiano:
Ifhimni jien ma nahsibx, irridu noqoghdu attenti nitkellmu x'testijiet dawn ser isiru. Ahna sa issa u bilfors ma tistax tittestja taht il-hajt ghax taht il-hajt hemm xi haga. Mela sa issa t-testijiet li saru saru 'l barra mill-hajt. X'garalu dan il-materjal fejn intaghfas difficli biex tghid ghax huwa taht il-hajt.

Il-Qorti:
Anke jekk isir it-tishieh tal-pedamenti?

Professur Alex Torpiano:
Jekk ser iddahhal raft, ser iddahhal xi haga taht il-hitan. Teknikament issa kif ser issir ma nafx. Imma ma nistax nifhem kif ser tittestja wara illi dan il-bini mhux qed jiccaqaq ghax irid jghaddi z-zmien.

Il-Qorti:
Trid thalli z-zmien. Jigifieri xorta wara, wara li jghaddi z-zmien tasal ghall-konkluzjoni jekk tistax tibni jew le.

Professur Alex Torpiano:
Fl-opinjoni tieghi iva . . . wiehed irid jara x-xoghol isirx tajjeb ukoll. Mhux it-teorija biss.'

Jikkonfermaw il-konkluzjoni taghhom illi jekk ma jkunx hemm intervent fil-pedamenti, il-bini ulterjuri mhux konsiljabbli li jsir u jzidu:

'Ahna fir-rapport konna cari, ahna ghidna m'hemmx periklu li jaqa' l-bini fuq ras hadd. Frankament anke jekk jinbena sular iehor pero' l-hsara tikber. Il-hsara hemm u l-hsara tikber litteralment ghax qieghed fuq il-molol. Jigifieri dan mhux qieghed nghid li l-molol ser jinkisru imma l-molol ser jibqghu jiccaqalqu. Ga ccaqalqu u jibqghu jiccaqalqu . . . jikbru l-konsenturi. Tinsewx hemm hajt minnhom qed jaqleb il-barra

mhux hafna u jkompli jaqleb. Issa jekk il-hsara tibqa sejra u hadd ma jaghmel xejn, il-hajt jaqa' eventwalment.'

Mistoqsija mill-Qorti jekk jikkonfermawx li jekk isir il-bini l-hsara ser tizdied, jikkonfermaw li definittivament ser tizdied (fol. 197).

Konsegwenti ghal dawn ir-rapporti u domandi in eskussjoni, l-Qorti rat ukoll ix-xhieda tal-atturi li kkonfermaw il-hsarat fil-proprjetajiet taghhom. Rat ukoll ir-ritratti u filmat li jevidenzjaw tali hsarat. Rat ix-xhieda ta' Mark Cini in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar (fol. 249 et seq) li kkonferma li kien hareg il-permess taz-zvilupp sabiex is-socjeta' konvenuta tkun tista' tibni sular iehor u 'penthouse'. Rat ukoll ir-rapporti tal-Perit Tancred Mifsud u x-xhieda tieghu fejn ikkonferma r-rapporti tieghu u l-konluzjonijiet li wasal ghalihom fosthom il-biza tieghu li stante l-mod (mhux normali u mhux skont l-istandards accettati) li saru l-pedamenti tal-binja in kwistjoni huwa kellu biza reali li eventwalment ikun hemm hsarat ferm akbar fil-proprjetajiet tal-atturi filwaqt li zamm lura milli jghid li kellu l-biza li xi mument setghet iccedi l-istuttura. Rat ix-xhieda dettaljatissima tal-perit tas-socjeta' konvenuta l-perit Saviour Micallef (u l-bosta pjanti, skizzi u dokumenti esebiti) li baqa jinsisti tul ix-xhieda kollha tieghu li l-hsarat li kien hemm fis-sit ma kienux rizultati ta' 'differential settlement' izda tac-caqlieq tal-bejt minhabba l-bdil fit-temperatura fl-istaguni u minhabba hekk imsejjah 'thermal heating' tal-appartamenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-madum tal-art. Rat ukoll illi bla tlaqliq fl-ahhar kontro-ezami tieghu il-Perit Saviour Micallef a fol. 639 tal-process meta gie mistoqsi jekk kellux xi ripensament fuq il-fatt jekk tiflahx il-binja jew le jirrispondi kif isegwi:

'jien ma ghandi l-ebda dubju minn dan, ghax kieku jien l-ewwel wiehed li nerga' lura. U jien ma ghandi l-ebda dubju li l-madum ma telax minhabba ghax ceda l-pedament. Jien ma ghandi l-ebda dubju. U ma ghandi l-ebda dubju li l-kantuniera ma' ccaqalqitx minhabba l-pedament. Ma ghandi l-ebda dubju.'

Rat ix-xhieda ta' uhud mir-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta li uhud minnhom wkoll kienu partecipi fil-bini tal-pedamenti u li taw spjegazzjoni dettaljata kif saru l-pedamenti fuq is-sit u prezentaw ukoll diversi ritratti. Rat ix-xhieda ta' Emanuel Cini mressaq mill-istess socjeta' konvenuta (fol. 460 u kontro-ezami a fol. 622 et seq), li kien il-persuna li biegh lis-socjeta' konvenuta l-madum li ntuza fl-appartamenti

in kwistjoni. Dan ix-xhud ixejjen il-konkluzjoni tal-perit tekniku Cassar li jsostni li l-madum uzat ma kienx ta materjal tajjeb u li nqala ghax ma saritx expansion joint stante li jiddikjara li s-socjeta' konvenuta kienet xtrat materjal prim u li fir-residenzi fejn intuza l-madum ma kienx hemm bzonn li ssir 'expansion joint'. Fil-kontro-ezami tieghu ukoll jikkonferma li l-madum maqsum mal-hitan ma kienx rizultat ta' 'thermal heating' bhal dak tal-art izda jsostni li jidher li kien hemm xi moviment ta' hitan.

Rat id-domandi ulterjuri li saru viva voce lill-perit tekniku Anthony Cassar fis-seduta tas-16 ta' Gunju, 2016 fejn ta spjega tal-ispecjalizzazzjoni tieghu bhala Geotechnical Engineer u cioe' li jaghmel studju fuq pedamenti u kemm jifilhu l-pedamenti f'materjali diversi u li ghandu esperjenza twila f'dan is-settur. Il-Qorti rat li huwa zamm ferm mal-konkluzjonijiet tar-rapport tieghu izda a fol. 565 jikkonferma li hu stess qatt ma uza l-metodu ta' pedament kif sar mis-socjeta' konvenuta nonostante l-esperjenza vasta tieghu. Jinsisti li l-fatt li l-madum tela f'bosta appartamenti huwa rizultat ta' 'thermal heating' kif issostni s-socjeta' konvenuta u jinsisti li l-hsara fil-faccata tal-appartament ta' fuqu kienet rizultat ta' expansion tas-saqaf. Jikritika l-konkluzjonijiet tal-periti perizjuri u jghid li ma humiex 'technical engineers' bhalu izda jsostni li huwa wasal ghal konkluzonijiet tieghu fuq dak li qallu l-perit tas-socjeta' konvenuta. A fol. 599 et seq tal-process jixhed li l-problema bil-hajt li nbezaq 'il barra tibqa jekk isir il-bini propost mis-socjeta' konvenuta u li dan jista' biss jissolva billi jinhatt il-hajt filwaqt li jinghata sapport lis-saqaf u jerga' jinbena, ovvjament qabel ma jsir l-izvilupp ulterjuri:

'Le, tkun irrangajtu qabel tibni trid.' (fol. 600)

Il-Qorti izda nnutat li meta pressat mill-Avukat tal-attur jekk jerfax ir-responsabbilta' u jiddikjara li zewg sulari ohra jistghu jinbnew u mhux ha jinqalghu problemi jirrispondi kif isegwi:

'Le, mhux hekk, avukat. Jiena nista nghid li skond il-kalkolazzjoni tieghi, il-pedament jiflah one eight six (186) kilo newtons per meter squared u dika nikkonfermaha. Imbaghad jiehu r-responsabilta, issa it's up to him.

Qorti:

Il-perit li ha jahdem.

Xhud:
Mhux jien responsabbli taghha. . .

U jibqa jghid illi hu kalkolazzjonijiet biss ghamel, teoretikament skont dawk il-kalkoli ma hemmx problema izda dak li jigri fuq is-sit jiddependi fuq ix-xoghol kif gia sar u ser isir mill-Perit.

A fol. 607 fuq mistoqsija fir-rigward tal-'loads' kif kalkolati mill-periti perizjuri jirrispondi;

'Imbaghad jghidu, imbaghad jghidu li l-bini prezenti, l-loads taghhom hija xi hundred and ninety (190) kilo newtons per meter squared. Bir-ragunament taghhom, kieku waqa! Ghax one ninety (190) huwa d-doppju ta' hundred (100) . . '

Dan kollu apparti diversi domandi ohra li saru lill-perit Cassar fejn ipredomina l-fatt li huwa dejjem sostna li l-argumenti tieghu jiddependu dejjem fuq dak li effettivament sar fuq is-sit u li huwa responsabbilta' tal-Perit Micallef.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta pruvat lil din il-Qorti li l-atturi verament sofrew danni konsiderevoli fl-appartamenti taghhom fil-forma ta' konsenturi, madum maqlugh, madum mkisser u perkolazzjoni mhux zghira ta' ilma. Appartament minnhom ghandu konsenturi f'kantuniera li rizultatat taghhom il-gebel tal-faccata hareg jew tbewwaq 'il barra.

Illi din il-Qorti f'dawn il-proceduri sabet ruhha rinfaccjata b'zewg verzjonijiet diversi dwar ir-raguni tal-hsara msemmija u jekk tali hsara tevidenzjax caqlieq diversifikat fil-pedamenti tal-bini jew le. L-incertezza dwar kif saru l-pedament tal-bini in kwistjoni b'mod partikolari dwar il-metodu li l-erba' periti mqabbda mill-Qorti kollha kkonfermaw li qatt ma uzawh xejn ma ghenet sabiex l-istess periti jaslu ghall-konkluzjonijiet taghhom.

L-ewwel perit tekniku Anthony Cassar isostni li dawn id-danni evidenti fl-appartamenti ma kienux rizultat ta' caqlieq fil-pedamenti izda rizultat

ta' caqlieq tal-bejt minhabba s-shana u fir-rigward tal-madum fl-apartamenti jsemmi madum ta' kwalita inferjuri u n-nuqqas ta' expansion joint. Sostna li skont il-kalkoli tieghu il-bini jiflah l-izvilupp addizzjonali propost, dejjem jekk dak li qallu l-Perit Saviour Micallef dwar kalkoli u kif sar il-bini huwa korrett. Jammetti izda li sabiex ghall-inqas titnehha l-hsara fil-hajt li tbewwaq 'il barra, dan zgur irid jinqala u jsir mill-gdid qabel ma jsir xi zvilupp ulterjuri.

Il-periti perizjuri jaslu ghal konkluzjoni kompletament diversa u jinsabu certi li d-danni rinfaccjati fl-appartamenti in kwistjoni huma rizultat ta' caqlieq differenzjat fil-pedamenti, liema caqlieq fil-pedamenti ser jibqa ghaddej sakemm, b'xi mod, tinstab soluzzjoni sabiex jissahhu l-pedamenti taht il-bini gia ezistenti. L-istess periti ghalkemm jikkonfermaw li minn dak li setghu jikkonstataw ma jidhirx li hemm biza li l-bini jaqa bl-izvilupp propost, jinsistu ghal diversi drabi li gia il-hsara li hemm fl-appartamenti mihiex wahda accettabbli ghaliex wiehed ma jridx jara biss l-istabilita' tal-istruttura izda wkoll jekk l-istruttura hux qed isservi l-iskop taghha u cioe' dik li sservi bhala residenza, minghajr hsara kontinwa ghal min jirrisjedi fiha. Jikkonfermaw li biz-zieda tal-izvilupp il-gdid il-hsara zgur ser tizdied. Gie konstatat ukoll li jsir xi jsir mill-atturi sabiex jirrangaw il-hsarat dawn ser jibqghu jitfaccaw kemm jekk isir l-izvilupp propost u anki jekk le u dan stante li l-periti perizjuri jiddeskrivu l-bini daqs li kieku qieghed fuq il-molol. Ghalkemm isostnu li l-bini m'hemmx biza li jaqa, jikkonfermaw izda li hemm iva l-biza li jaqa l-hajt li tbewwaq 'il barra jekk jibqa ma jsir xejn.

L-atturi jaqblu mal-konkluzjonijiet tal-perit teknici addizzjonali u jsostnu li abbazi ta' dawk il-konkluzjonijiet it-talbiet taghhom ghandhom jigu milqugha. Is-socjeta' konvenuta da parti taghha taghti x'tifhem li din il-Qorti ghandha taghzel li ma timxix mar-rakomandazzjonijiet tal-periti perizjuri izda ma dawk tal-ewwel perit tekniku u ma tilqax it-talba attrici.

Illi f'materja tant teknika daqs kemm hi dik koncernata f'din il-kawza l-Qorti ma tistax taghmel mod iehor ghajr li tistrieh fuq ir-rapporti li hija ghandha tal-periti teknici nominati minnha. Ghalkemm l-ewwel perit tekniku wasal ghal konkluzjoni li l-bini addizzjonali jista' jsir huwa xorta wahda ma kienx lest li jiehu responsabbilta' li ma jigri xejn jekk isir l-izvilupp u jinsisti diversi drabi li l-kalkoli tieghu kienu tajbin dejjem jekk it-testijiet li saru tal-pedamenti barra mill-izvilupp wiehed jassumi

li japplikaw ukoll ghal taht il-binja, jinsisti wkoll diversi drabi li finalment jiddependi kollox fuq kif verament hadem il-perit originarjament fuq is-sit u kif ser jiprosegwi bix-xoghol. Irrizulta mill-atti li izda l-konkluzjoni tieghu li l-madum refa' ghaliex ma kienx ta' materjal tajba u ghaliex ma kienx hemm 'expansion joints' giet kontradetta minn xhud tal-istess socjeta intimata li kkonferma li huwa kien biegh lis-socjeta' madum prim u li ma kienx hemm bzonn li ssir l-'expansion joint'. L-istess xhud irrikonoxxa fil-kontro-ezami li l-qsim fil-madum tal-hitan ma kienx rizultat ta' 'thermal heating' izda ta' caqlieq fil-hitan. Dan meta l-espert tekniku eskluda ghal kollox ic-caqlieq tal-hitan.

Illi l-periti teknici nominati mill-Qorti waslu ghal konkluzjoni li l-hsara fl-appartamenti ser tibqa tippersisti u tizdied jekk mhux ser tinstab soluzzjoni ghall-pedamenti tal-binja in kwisjtoni. Ikkonfermaw ukoll li l-hsara li raw hija evidenza cara tac-caqliq differenzjat tal-bini u li l-hsara, kif inhi, gia ma kinitx wahda accettabbli ahseb u ara jekk kellu jitla aktar zvilupp li zgur li ser jaghmel aktar hsara skont il-konkluzjonijiet taghhom.

Il-Qorti fehemet mill-konkluzjonijiet tal-periti perizjuri li s-sitwazzjoni kif inhi gia mihiex wahda accettabbli ghall-atturi. Jekk ma hu ser isir xejn l-atturi qatt mhu ser jehilsu mill-pjaga ta' hsarat konsiderevoli li jitfaccaw fl-appartamenti taghhom. Il-Qorti hija konvinta mir-rapport tal-periti teknici addizzjonali (u wkoll minn certu kliem sottomess mill-perit tekniku Anthony Cassar) li jekk hija tawtorizza li jsir l-izvilupp addizzjonali fis-sitwazzjoni prezenti ser tkun qed tiftah il-bibien berah ghal hafna aktar hsara irreparabbli fl-appartamenti proprjeta' tal-atturi. Jekk jithalla li jsir il-bini addizzjonali minghajr ma qabel isiru x-xogholijiet sabiex jissahhu l-pedamenti (dejjem jekk dan hu teknikament possibbli) u wkoll f'kaz li ma titrangax l-faccata li tbewqet qabel ma jsir il-bini addizzjonali, jsir ferm aktar difficli ghall-atturi li tinstab soluzzjoni ghall-pjaga kif hekk imsejha mill-periti perizjuri li laqtet l-appartamenti taghhom, pjaga li din il-Qorti fehemet li huwa difficli ferm li tinstab soluzzjoni teknika ghaliha.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti, bhala persuna mhux teknika, ma tara l-ebda raguni valida ghalfejn ma ghandhiex taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-abbli periti teknici addizzjonali u ghalhekk tiddikjara li taqbel mal-konkluzjoni milhuqa minnhom illi 't-thassib ta' l-atturi,

dwar il-hsarat ulterjuri li jistghu jigu kkawzati lill-proprjeta' taghhom, cioe' l-appartamenti 'Pyramid' u 'Titanic' fi Triq il-Qolla kantuniera ma Triq iz-Zirzieb, Xlendi limiti tal-Munxar huma gustifikati u taqbel ukoll li ma ghandhomx jinbnew xi sulari ulterjuri fuq dawn il-fondi, minghajr interventi ta' tishih fil-pedamenti jekk jirrizulta li teknikament dawn jistghu jkunu possibbli. Zgur li mhux ser tkun din il-Qorti li terfa fuqha r-riskju ta' hsarat ulterjuri u rreparabbli fil-bini proprjeta' tal-atturi u wkoll li terfa fuqha r-responsabbilta' ghall-istabilita' tal-bini in kwistjoni f'kaz li jsir bini ulterjuri la darba l-ewwel perit tekniku dejjem irriserva li huwa ghamel biss kalkoli u li l-konkluzjonijiet tieghu kienu japplikaw biss jekk dak li gie assunt f'tali kalkoli kien korrett filwaqt li l-periti teknici ghamluha cara li l-bini addizzjonali ma ghandux isir. Finalment f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti ma tqisx li huwa bizzejjed li l-perit tas-socjeta' intimata jiddikjara li lest li jerfa' r-responsabbilta' hu dan anki ghaliex kien il-perit li originarjament bena l-binja in kwistjoni w'allura ma tarax kif jista' jikkontradixxi xogholu stess (jew almenu jahsibha darbtejn jaghmilha). U jekk verament jirrizulta, wara li jsir il-bini addizzjonali, bil-fatti, li kienu l-periti perizjuri li kellhom raguni ghaliex isehh hsara ulterjuri anki irreparabbli fl-istrutturi, il-garanzija tal-perit ma sservi ghal xejn ghaliex mbaghad ikun tard wisq sabiex jirrimedja.

Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta:

Illi dak suespost u konkluz minn din il-Qorti, jissorvola l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti stante li gia gie deciz li tezisti 'biza ragjonevoli' kif trid il-ligi fl-arikolu 538 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-inkolumita' tal-proprjeta' tal-atturi u anki tal-persuna taghhom f'kaz li l-hsara tkompli tizded konsegwenza tal-bini addizzjoni propost mill-konvenuti. Il-Qorti ghalhekk ser tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta. Konsegwentement it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta dwar l-iffissar ta' garanzija favur l-atturi mihiex applikabbli.

Fir-rigward tar-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenut, din il-Qorti wara li vverifikat li l-periti addizzjonali kkonfermaw li l-ammont ta' hsara 'gia mhux accettabbli' fl-appartamenti proprjeta' tal-atturi, tqis li tali hsara hija konsegwenza ta' xogholijiet li verament ma sarux skont is-sengha u l-arti altrimenti tali hsarat ma kienux jitfaccaw ab inizio b'dana li ser tghaddi sabiex tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Jonqos it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta fejn issostni li r-raba' talba tal-atturi ghandha tigi michuda peress li tammonta ghal inibizzjoni perpetwa fuq is-socjeta' konvenuta. Dwar dan il-punt l-atturi jissottomettu kif isegwi:

'Dwar din l-eccezzjoni huwa sottomess li huwa minnu li hemm gurisprudenza li tipprovdi li bhala regola generali, Qorti m'ghandhiex tilqa' talba ghal inibizzjoni perpetwa.

Huwa sottomess pero' li dan il-principju ma japplikax ghal kawza bhal dik odjerna.

Din il-kawza saret specifikatament abbazi ta' l-artikolu 538 li jipprovdi testwalment ghal din l-unika eventwalita' li fiha tista' tintlaqa' talba ghal inibizzjoni ta' din ix-xorta. Din il-kawza saret testwalment abbazi ta' dak li jipprovdi tali artiklu. U gialadarba saret abbazi ta' disposizzjoni specifika tal-ligi, din il-Qorti ma tistax hlief tikkunsidraha bhala valida.'

L-artikolu 538 sub-artikolu (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jsostni li persuna li jkollha biza ragjonevoli li minhabba xi xoghol tista' tigri hsara f'haga immobbli allura tista jitlob li l-persuna li qed taghmel dak ix-xoghol tinzamm milli tkompli b'dak ix-xoghol. Verament il-ligi tuza l-kelma 'tinzamm' flok jigi inibit izda fic-cirkostanzi dawn ifissru l-istess haga. L-istess jista jinghad ghat-tieni sub-artikolu tal-istess artikolu fejn jinghad li l-Qorti ghandha s-seta' li zzomm ix-xoghol gdid milli jitkompla. Huwa evidenti li zzomm u tinibixxi f'dan il-kuntest ghandhom l-istess sinjifikat. In vista ta' dawn l-konsiderazzjonijiet il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta w'tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta, tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici kif dedotti filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba stante li mhux bzonnjuza la darba ntlaqghu l-ewwel zewg talbiet u wkoll stante li din hija decizjoni finali fejn qed jigi deciz li t-talba sabiex is-socjeta' intimata ma tissoktax bix-xogholijiet hija wahda gjustifikata, tilqa' r-raba' talba attrici kif dedotta, tilqa' l-hames talba attrici u timponi terminu ta' massimu xaharejn mis-sentenza sabiex is-socjeta' intimata tnehhi a spejjez

taghha ix-xogholijiet li gia saru taht id-direzzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan, tilqa' s-sitt talba attrici u tawtorizza lill-atturi sabiex fid-difett li s-socjeta' intimata taghmel ix-xogholijiet ordnati minn din il-Qorti fit-terminu ta' xaharejn impost, tawtorizza lil kull wiehed mill-atturi li jaghmlu huma ix-xogholijiet neccessarji a spejjez tas-socjeta' konvenuta taht id-direzzjoni tal-istess perit tekniku Valerio Schembri gia nominat.

Bir-riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti l-atturi skont il-ligi. Bl-ispejjez kollha nkluz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 28/2012 u tal-perit nominat Valerio Schembri a karigu tas-socjeta' konvenuta.

(ft.) Dr Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Registratur

Vera kopja

D/Reġistratur

Komunika: Perit Valerio Schembri