MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2014

Citazzjoni Numru. 706/2008

PL Giuliana Scerri Ferrante ID 395770M bhala mandatarja specjali ghan-nom u in rappreżentanza ta` Anna Rossi residenti Ruma, l-Italja, detentrici tal-Passaport Taljan bin-numru 830503T u b`nota prezentata fis-7 ta` Frar 2012 Anna Rossi assumiet personalment l-atti tal-kawza bhala attrici

kontra

Emanuel Cilia detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru 414664M u Elizabeth Cilia detentrici tal-karta ta` l-identita` bin-numru 138471M ghal kull interess li jista` jkollha

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-<u>15 ta` Lulju 2008</u> li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti nomine akkwistat il-fond li qieghed fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa, permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-16 ta` Mejju 2002, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "AR1";

2. Illi din il-proprjeta` tappartjeni esklussivament lir-rikorrenti nomine

3. Illi cio nonostante l-intimati, ottjenew il-hrug ta` permess bin-numru PA 01220/07 ghad-demolizzjoni tal-fond bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa u ghall-kostruzzjoni mill-gdid ta` store fil-pjan terran u appartament sovrastanti fit-tieni sular (first floor) bhala zvilupp wiehed mal-fond fil-pjan terran, kif jirrizulta minn kopja ta` l-istess permess hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AR3" u mir-rapport tal-Perit Godwin Abela hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AR2";

4. Illi minn access li sar mill-istess Perit Godwin Abela fid-19 ta` Gunju 2008 jirrizulta illi l-intimati wettqu xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond, proprjeta` tar-rikorrenti nomine, fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Birgu bil-hsieb illi jintegraw zvilupp gdid fuq dan is-sular ma` l-izvilupp propost fil-pjan terran kif indikat fir-rapport tal-istess Perit Godwin Abela tad-19 ta` Gunju 2008 hawn anness u mmarkat Dok. "AR2";

5. Illi bhala konsegwenza tax-xoghol ta` tkissir u demolizzjoni mwettaq mill-intimati, is-saqaf li kien jifred il-fond sottostanti mill-fond fit-tieni sular (first floor), proprjeta` tar-rikorrenti nomine, twaqqa` abbuzivament u llegalment biex prezentement jezisti biss spazju fejn qabel kienu jezistu zewg fondi separati u distinti ;

6. Illi l-intimati, ma ghandhom l-ebda dritt iwettqu l-izvilupp surriferit fuq il-fond fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa liema zvilupp qed isir fuq proprjeta` tar-rikorrenti nomine vjolentement u kontra r-rieda taghha ;

7. Illi sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha r-rikorrenti nomine ottjeniet fl-10 ta` Lulju 2008 il-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni (Nru. 944/08 GCD) fl-ismijiet "PL Giuliana Scerri Ferrante nomine vs Emanuel Cilia" sabiex dan jigi inibit milli jezegwixxi jew jissokta jezegwixxi kwalsiasi xogholijiet ta` twaqqigh, tkissir, demolizzjoni u ta` kostruzzjoni, fuq il-fond fit-tieni sular (first floor) sovvrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4,Triq San Lawrenz, Vittoriosa.

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :

1. Tiddikjara li l-fond li qieghed fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa huwa proprjeta` tar-rikorrenti nomine ;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti wettqu xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond surriferit, proprjeta` tar-rikorrenti nomine, abuzivament u llegalment ;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jergghu jibnu u jirripristinaw il-fond in kwistjoni ghall-istatus quo ante, occorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` perit nominandi ; u

4. Fin-nuqqas ta` dan, tawtorizza lir-rikorrenti nomine sabiex hija stess u a spejjez tal-konvenuti, taghmel dawn ix-xogholijiet u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` l-istess perit nominandi.

B`riserva ta` kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti nomine, inkluz dik ghal danni kontra l-konvenuti, u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 944/08GCD, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikata mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li kienet prezentata fit-3 ta` Settembru 2008 u li taqra hekk :–

ILLI t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghar-ragunijiet segwenti :

1. ILLI l-esponenti ma wettqu l-ebda xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti nomine abuzivament u llegalment, u dana kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u b`hekk it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda ;

2. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti wettqu xogholijiet strutturali fuq il-fond taghhom bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Birgu, liema fond huma akkwistawh permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Jonathan Zammit fis-sebgha u ghoxrin (27) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta` liema kuntratt qed jigi anness u mmarkat bhala Dok. "EC1" ;

3. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, peress illi s-saqaf tat-tieni sular tal-proprjeta` tal-esponenti hawn fuq imsemmija, kien fi stat hazin hafna, u dana kif jidher minn certifikat datat 22 ta` Frar 2007 mahrug appozitament mill-Perit John B. Farrugia u minn ritratti esebiti mal-istess rapport, kopja ta` liema rapport qieghed jigi esebit bhala Dok. "EC2", dan is-saqaf, fost affarijiet ohra, kellu jitwaqqa` ;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-attrici noe fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 48 et seq).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-Perit Godwin Abela fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta (fol 52 et seq).

Rat il-verbal tal-access li ghamlet din il-Qorti kif presjeduta fis-sit in kwistjoni fit-28 ta` Mejju 2009 (fol 57 et seq).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Anna Rossi (fol 61).

Rat id-digriet taghha tal-15 ta` Ottubru 2009 (fol 62) fejn hatret lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Natasha Buontempo sabiex tikkonkludi l-gbir tal-provi.

Rat il-verbali tas-seduti li nzammu mill-Assistent Gudizzjarju u l-provi li gabret inkluz dokumenti.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta` Marzu 2010 fejn laqghet it-talba tal-konvenuti biex jigu allegati l-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru 944/08.

Rat in-nota ta` Anna Rossi prezentata fis-7 ta` Frar 2012 fejn assumiet personalment l-atti bhala attrici fil-kawza minflok il-mandatarja taghha P.L. Juiana Scerri Ferrante (fol 178).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2012 inghalaq il-gbir tal-provi kien bix-xiehda in kontroezami ta` Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA (fol 194 sa fol 203).

Rat id-digriet taghha tal-11 ta` Gunju 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-6 ta` Dicembru 2012 bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat id-decide tas-sentenza taghha tas-6 ta` Dicembru 2012 li kien ighid hekk :-

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :–

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

Tipprovdi dwar it-tielet talba billi filwaqt illi tiddikjara li l-attrici ghandha dritt li l-propjeta` taghha tigi ripristinata ghall-istatus quo ante, qeghda tinnomina, spejjez provvizorjament ghall-attrici, lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex, wara li jaccedi fuq il-post, u wara li jiehu konjizzjoni shiha tal-atti kollha ta` dik il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni li kienu allegati, ihejji relazzjoni fejn jistabilixxi u jiddetermina fejn kienet originarjament il-proprjeta` ta` l-attrici, u jispecifika dawk ix-xogholijiet li se jkunu necessarji sabiex il-propjeta` tal-attrici tigi ripristinata ghall-istatus quo ante.

Tipprovdi finalment fi stadju ulterjuri dwar din it-tielet talba, u jekk ikun il-kaz, dwar ir-raba` talba.

L-ispejjez tal-provvediment tal-lum jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

Rat illi l-perit tekniku espleta l-inkariku meta fl-udjenza tas-6 ta` Mejju 2013 halef ir-relazzjoni li kien ipprezenta fit-22 ta` Jannar 2013.

Semghet l-eskussjoni tal-perit tekniku li saret fl-udjenza tal-11 ta` Novembru 2013.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta` Jannar 2014.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

1. <u>It-tielet talba attrici</u>

It-tielet talba attrici taqra hekk :-

tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jergghu jibnu u jirripristinaw il-fond in kwistjoni ghall-istatus quo ante, occorrendo bl-opra ta` periti nominandi.

2. <u>Il-provvediment</u>

Fil-provvediment dwar it-tielet talba fis-sentenza taghha tas-6 ta` Dicembru 2012, din il-Qorti :-

i) Iddikjarat li l-attrici ghandha dritt li l-propjeta` taghha tigi ripristinata ghall-istatus quo ante ;

ii) Innominat, spejjez provvizorjament ghall-attrici, lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex, wara li jaccedi fuq il-post, u wara li jiehu konjizzjoni shiha tal-atti kollha ta` dik il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni li kienu allegati, ihejji relazzjoni fejn jistabilixxi u jiddetermina fejn kienet originarjament il-proprjeta` ta` l-attrici, u jispecifika dawk ix-xogholijiet li se jkunu necessarji sabiex il-propjeta` tal-attrici tigi ripristinata ghall-istatus quo ante.

3. <u>L-access</u>

Il-perit tekniku mar fuq il-post fid-9 ta` Jannar 2013. Il-verbal tal-access jaqra hekk :-

Inzamm access fuq il-propjeta` fil-kwistjoni li llum tinsab demolita fejn fis-sular ta` fuq dehru erba` bibien li jinfdu ghall-propjeta` tal-atturi (in parti mhux imsaqqfa u parti sottostanti propjeta` ohra) u taht l-istess bibien, fuq il-hajt tax-xellug, deher ukoll parti mill-konkos tas-saqaf. Il-Perit Tekniku kejjel id-distanza mit-triq sal-qiegh tal-konkos bhala erbgha punt tmienja tmienja metri (4.88).

Il-Perit Tekniku ha numru ta` ritratti.

Il-partijiet jaqblu illi l-konvenut jipprezenta zewg ritratti tal-fond li qed jigu mmarkati bhala Dok EX1 u Dok EX2.

4. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

i) <u>L-istatus quo ante tal-propjeta` tal-attrici</u>

Il-perit tekniku ttratta l-kwistjoni ta` x`kien l-istat originali tal-propjeta` tal-attrici qabel sar ix-xoghol ta` tkissir u demolizzjoni mill-konvenuti.

Il-perit tekniku jghid hekk :-

08. Il-parti mill-propjeta tal-atturi sovrastanti l-propjeta tal-konvenuti kienet tikkonsisti f` arja mhux imsaqqfa. Dan jirrizulta car kemm mir-ritratt Dok. `EC9` fl-Atti tal-Mandat t` Inibizzjoni, kemm mill-existing plans/elevation sottomessi mill-konvenuti lill-MEPA fl-applikazzjoni PA01220/2007 (kif jidhru mill-website tal-MEPA) u kif ukoll mix-xhieda tal-bennej li xehed li fuq kien hemm bejt. Fil-fatt, anke partijiet ohra mill-propjeta tal-atturi fl-istess livell huma wkoll mhux imsaqqfa (Dok. `ASR` ritratti 01/03/05/06) filwaqt illi l-kuntratt t` akkwist tal-atturi (Dok. `AR1` fol. 7) jghid illi l-propjeta tal-atturi kienet tikkonsisti f` "ruins at first floor level" meta din il-propjeta kienet giet akkwistata fl-2002.

10. Bhala hitan, il-propjeta tal-atturi kienet iccirkondata b` hajt (gholi zewg sulari mit-triq) li kien singlu appogg ma` terzi u dobblu fuq il-faccata (il-wisgha daqs il-mursalli ezistenti). Fuq il-faccata kien hemm fetha (wiesgha zewg metri) b` koxox imtarrga (jidher li din il-fetha kienet saret qabel tnehhew is-soqfa tal-fond tal-atturi - mhux mill-konvenuti - biex tinbidel l-apertura jew biex issir gallarija, tant li kien tpogga railing bhala protezzjoni temporanja fl-istess fetha). Ghalkemm Dr Giuliana

Scerri Ferrante xehdet li din il-fetha kienet originarjament maghluqa, kemm mix-xhieda tal-Perit Godwin Abela li kien zar il-propjeta lejn is-sena 2002 (qabel saret id-demolizzjoni mill-konvenuti), kemm mix-xhieda tal-Perit John Farrugia li kien zar il-propjeta qabel issottometta l-applikazzjoni tal-konvenuti ghall-permess tal-MEPA fi Frar 2007, kemm mix-xhieda tal-awturi tal-konvenuti u kif ukoll mill-existing elevation (fol. 22), jirrizulta illi din il-fetha kienet gja miftuha sahansitra qabel akkwistaw il-konvenuti. Oltre minn hekk, ma jirrizultax li l-konvenut beda x-xoghlijiet qabel hareg il-permess tal-MEPA, tant li fil-process tal-applikazzjoni mal-MEPA kienet saret ispezzjoni mill-Heritage Advisory Committee fi hdan il-MEPA. Dwar il-hitan interni, jirrizulta li kien hemm hajt singlu tad-disa` pulzieri li jaqsam l-arja min-nofs li kellu bieb go fih u hajt mal-genb (appogg ma` terzi) li kien l-istess, singlu tad-disa` pulzieri, izda mhux ghat-tul kollu sa wara. Ghalkemm f` ritratti Dok. `AA2` (fol. 162) u Dok. `EX1` anness mar-relazzjoni jidhru xi brikks, jirrizulta li l-maggorparti ta` dawn il-hitan kienu tal-franka.

11. Bhala art tal-atturi, il-livell tal-art kien hamsa punt zero tlieta metri (5.03m) fuq il-wicc tat-triq fil-punt `X` fuq Dok. `ASR` ritratt 07, cioe` mal-wicc tal-konkos ezistenti li partijiet minnu ghadhom jidhru fuq il-post. Dan il-kejl jaqbel, kemm mal-kejl imsemmi mill-Perit tal-konvenut fix-xhieda tieghu, kemm mal-kejl mill-pjanta tal-2002 a fol. 11 u kif ukoll mal-existing plans/elevation (fol. 22). Din l-art kienet tikkonsisti f` saqaf tal-konkos bi travi mdendla wkoll tal-konkos fil-propjeta tal-konvenuti (ritratti fol. 43 sa 46 fl-atti tal-Mandat t` Inibizzjoni), liema saqaf u travi kienu f` kundizzjoni hazina hafna. F` dan is-saqaf kien hemm skylight (ritratt fol. 43 fl-atti tal-Mandat t` Inibizzjoni) li fil-kuntratt t` akkwist tal-atturi jissemma li qieghed hemm b` mera tolleranza. Ghalkemm dan l-iskylight ma jissemmiex fil-kuntratt t` akkwist tal-konvenuti (fol. 36), kemm mix-xhieda ta` hu l-konvenut, kemm mir-ritratt a fol. 43 fl-atti tal-Mandat t` Inibizzjoni u kif ukoll mill-existing plan sottomessa mill-konvenuti lill-MEPA jirrizulta illi dan l-iskylight kien jinsab lejn in-nofs tal-parti ta` wara tal-propjeta tal-konvenuti u li kellu kejl ta` metru b` metru (1m x 1m) u kif ukoll, li l-istess skylight kien mghotti permezz ta` corrugated sheet trasparenti. Billi f` din ir-relazzjoni l-esponent qed jittratta l-istat quo ante tal-propjeta tal-atturi, l-esponent qed jikkonsidra dan l-iskylight bhala formanti parti mill-istess stat quo ante u mhux ser jidhol f` merti legali rigwardanti drittijiet li kienet soggetta ghalihom l-arja tal-atturi kemm billi dan imur oltre l-kompitu tal-esponent bhala Perit Tekniku u kif ukoll billi l-kaz odjern ma jirrigwardax tali drittijiet.

ii) <u>Ix-xoghol ta` ripristinu tal-propjeta` tal-attrici</u>

In linea mal-inkariku tal-Qorti, il-perit tekniku ndika b`dettall (fil-paragrafi 13 sa 17 tar-relazzjoni) ix-xogholijiet necessarji sabiex ikun ripristinat l-istatus quo ante tal-propjeta` tal-attrici. Ghall-iskop ta` aktar kjarezza, u sabiex tevidenzja ahjar kull mizura ndikata mill-perit tekniku, il-Qorti qeghda taghti numru u taqsam id-diversi xogholijiet :-

1. Il-hitan ghandhom isiru bil-gebel tal-franka kemm billi fil-maggorparti dawn il-hitan kienu bil-gebel tal-franka u kif ukoll ikkunsidrat l-ambjent li fih tinsab il-propjeta skont ukoll ir-rekwiziti tal-MEPA.

2. Dwar il-fetha fuq il-faccata fl-ewwel sular, ghalkemm il-MEPA mhux ser taghti permess b` fetha simili fuq il-faccata, il-permess ghandu jinhareg bit-tieqa fuq il-faccata kif indikat fuq il-pjanta a fol. 11, madankollu, din il-parti tax-xoghlijiet fil-fetha m` ghandhomx jigu obbligati li jaghmluhom il-konvenuti billi kif inghad aktar qabel din it-tieqa ma kenitx tezisti u kien hemm biss il-fetha mtarrga (bil-mursalli).

3. L-istess jinghad ukoll ghall-parti tal-hajt t` appogg tal-genb fin-naha ta` wara li kienet testendi biss madwar wiehed punt tmienja metri (1.8m) `l gewwa (mtarrga) mill-hajt tan-nofs (Dok. `ECX1` u fol. 162).

4. Dwar il-hajt intern dan ghandu jkun bi dritt il-koxxa tal-bieb li ghadha hemm fuq il-post, liema bieb ghandu jkollu wisgha simili ghall-bibien l-ohra li hemm fil-hajt adjacenti. Dawn il-hitan ghandhom ikun b` sahhithom bizzejjed li jifilhu kwalunkwe soqfa fl-ewwel sular tal-attrici u opramorta sovrastanti li tkun tehtieg li taghmel l-attrici, kif wara kollox jidher li dawn il-hitan kienu jifilhu originarjament.

Bhala art :-

a) Ghandu jsir saqaf tal-konkos li l-wicc tieghu ikun hamsa punt zero tlieta metri (5.03m) mill-livell tat-triq fil-punt `X` fuq Dok. `ASR` ritratt 07, u cioe` livell mal-wicc tal-konkos li hemm fuq il-post.

b) Kwalunkwe hxuna fil-konkos aktar mis-sitt pulzieri hxuna ezistenti ghandha titnizzel `l isfel fil-propjeta tal-konvenuti kif wara kollox kienu t-travi originali li kien hemm taht dan is-saqaf (fol. 43-46 fl-atti tal-Mandat t` Inbizzjoni).

c) Bhala sahha, dan is-saqaf ghandu jkun jiflah mill-inqas superimposed distributed live load ta` tnejn punt erbgha kilo Newtons per square metre (2.4kN/sq.m - inkluz is-safety factor ta` 60%) skont kif inhi l-prassi minimament, id-dead load li ser ikun sovraimpost permezz tal-kontrabejt u kif ukoll il-hajt tan-nofs imsemmi.

d) F` dan is-saqaf jista jithalla skylight ta` daqs metru b` metru (1m x 1m) li jkun mghotti b` materjal trasparenti livell mal-art tal-atturi fil-pozizzjoni li jidher fuq l-existing plan fl-applikazzjoni PA 01220/2007. Ma jirrizultax illi f` dan is-saqaf kien hemm xi fethiet ohra bhal xaft (kif qed jittanta jaghmlu l-konvenuti - fol. 23) kemm billi ghadu jidher l-ingall tas-soqfa matul il-hajt kollu tax-xellug u kif ukoll billi l-arja tal-atturi hija kollha mdawwra bil-bibien li jindikaw li minnhom stajt tohrog mid-dawra kollha ghal fuq l-arja fil-kwistjoni. Anke kif iddeskriva l-fond tieghu il-konvenut stess u mill-existing plans fl-applikazzjoni PA01220/2007 ma jirrizultax illi kien hemm xi bitha fil-fond tal-konvenuti.

e) Fuq dan is-saqaf ghandu jsir kontrabejt temporanju sabiex jipprotegi l-istess saqaf. Dan il-kontrabejt ghandu jsir fl-interess ukoll tal-propjeta tal-konvenuti (biex jipprotegi l-imsemmija propjeta u saqaf).

f) Il-wicc ta` dan il-kontrabejt jista` jaqbez il-livell tal-madum tal-atturi billi huwa ta` natura temporanja sakemm il-propjeta tal-atturi tissaqqaf (mill-atturi) u minflok il-kontrabejt isir il-madum.

g) Il-qlugh ta` dan il-kontrabejt (meta mehtieg biex minflok isir madum) ghandu jsir xorta wahda mill-atturi billi jirrizulta illi l-istat originali tal-bejt xorta kien jirrikjedi l-qlugh tal-wicc originali.

h) Il-qlib ta` dan il-bejt ghandu jkun ghal katusa li tghaddi mill-propjeta tal-atturi ghal barra billi ma jirrizultax illi l-bejt tal-atturi kien jarmi ghal xi katusa li tghaddi mill-propjeta tal-konvenuti.

6. Dawn ix-xoghlijiet jirrikjedu l-permessi tal-MEPA.

a) Ghalkemm il-konvenuti ghandhom permess PA 01220/2007, jirrizulta li dan il-permess ser jiskadi dalwaqt fid-29 ta` Jannar 2013 u ghalhekk certament mhux ser ikun jista` jigi utilizzat f` dawn il-proceduri. Madankollu, dan li-permess xorta wahda irid

jigi amendat sabiex jigu rispettati t-termini tas-sentenza billi dan il-permess jindika zvilupp mill-konvenuti fi propjeta tal-atturi (billi l-konvenuti proponew li jibnu `il fuq mill-propjeta taghhom fl-ajra tal-atturi). Jaf ikun hemm xi intoppi sabiex jinhareg il-permess bl-amendi msemmija minhabba ezempju r-rekwiziti sanitarji - billi l-propjeta tal-konvenuti ma tinkludix bitha - madankollu, fortunatament ghall-konvenuti, il-propjeta taghhom mhix fonda aktar minn tnax-il metru (12m) u ghalhekk wiehed jista jsib soluzzjoni billi jbiddel il-kamra tas-sodda mat-tarag sabiex il-kamra tas-sodda tigi fuq nofs il-faccata, il-kitchen/dining/living issir openplan ghat-tul kollu tal-propjeta u b` apertura fuq nofs il-faccata u l-kamra tal-banju ssir bil-mechanical ventilation, dan dejjem suggett ghall-approvazzjoni tal-MEPA u tal-Awtorita Sanitarja.

b) L-atturi ghandhom jaghtu l-kunsens taghhom lill-konvenuti ghas-sottomissjoni tal-applikazzjonijiet relattivi u kif ukoll ghall-access fi propjeta taghhom billi dawn ix-xoghlijiet jinsabu fuq propjeta tal-atturi.

c) Bhala terminu, billi l-propjeta fil-kwistjoni tinsab f` zona sensittiva u ghalhekk il-permessi relattivi jafu jiehdu x-xhur, l-esponent jikkonsidra illi sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet kollha hemm bzonn terminu ta` mill-inqas sena.

d) Jigi rilevat ukoll illi sabiex dawn ix-xoghlijiet isiru mill-atturi skont ir-raba` talba irid jinghata access fil-propjeta tal-konvenuti billi l-maggorparti tax-xoghlijiet li jridu jsiru huma ghand il-konvenuti stante li dawn jinsabu taht il-propjeta tal-atturi.

e) Anke f` kaz li l-konvenuti jonqsu li japplikaw ghall-permessi u l-atturi jkunu ser japplikaw huma, il-konvenuti ghandhom jaghtu l-kunsens taghhom lill-atturi minhabba x-xoghlijiet imsemmija li jridu jsiru fil-propjeta taghhom.

5. <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-perit tekniku gabar il-konsiderazzjonijiet tieghu fil-konkluzjonijiet li gejjin :-

19 Il-propjeta tal-atturi kienet originarjament tikkonsisti f` arja ccirkondata b` hitan in parti u b` hajt intern b` bieb fih. Din l-arja kienet fuq il-wicc tas-saqaf tal-konkos fil-livell ta` 5.03m fuq il-wicc tat-triq, sovrastanti l-propjeta tal-konvenuti Numru 4 fi Triq San Lawrenz, Birgu. F` dan is-saqaf kien hemm skylight (1m x 1m) li jaghti d-dawl ghall-propjeta tal-konvenuti.

20 Ix-xogholijiet li ghandhom isiru sabiex il-propjeta tal-atturi tigi ripristinata fl-istatus quo ante huma li jinbena l-fond tal-konvenuti u jigi msaqqaf bil-konkos bil-wicc tieghu sal-livell imsemmi bi skylight biss fih, fuq liema saqaf isir kontrabejt temporanju li jaqleb ghal katusa li tghaddi mill-propjeta tal-atturi u kif ukoll il-hitan imsemmija.

21 Sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet huma mehtiega l-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti. L-atturi ghandhom jaghtu l-kunsens lill-konvenuti kemm fir-rigward tal-permessi u kif ukoll access sabiex isiru x-xoghlijiet imsemmija. Fil-mertu tar-raba` talba tal-atturi, jekk dawn ix-xoghlijiet isiru mill-atturi, il-konvenuti ghandhom jaghtu l-kunsens taghhom lill-atturi kemm fir-rigward tal-permessi u kif ukoll access sabiex isiru x-xoghlijiet imsemmija.

22 L-esponent jikkalkula illi sabiex isiru x-xoghlijiet imsemmija, inkluz li jinhargu l-permessi relattivi, hemm bzonn perjodu ta` madwar sena.

6. <u>Eskussjoni</u>

L-attrici talbet li teskuti lill-perit tekniku. Il-perit tekniku wiegeb ghad-domandi in eskussjoni li saru fl-udjenza tal-11 ta` Lulju 2013.

Il-perit tekniku xehed illi wasal ghall-figura ta` 5.03 m li ndika fil-paragrafu 19 tar-relazzjoni tieghu billi ha l-kejl. Huwa mmarka bl-ittra X fuq l-ewwel pagna tal-pjanta a fol 23 u fuq il-pjanta a fol 11 il-kejl ta` 5.03 m mil-livell tat-triq. Ir-ritratt Dok ECX1 a fol 162 juri kif kienet il-propjeta` ; il-perit tekniku kkonferma billi mmarka bl-ittra X bl-ahmar fuq dak ir-ritratt l-ispjegazzjoni tieghu dwar il-kejl ta` 5.03 m. Ir-ripristinu jrid isir bil-gebel. Ghandux ikun gebel tal-lum jew qadim fis-sens taz-zmien meta saret il-kostruzzjoni originali, skond il-perit tekniku, dik hija materja li tidhol fiha

l-MEPA meta tigi ghall-hrug tal-permess. Il-perit tekniku rrimarka li l-post tal-attrici fejn waqqa` l-konvenut kien estensjoni aktar ricenti fiz-zmien mill-bini originali tant li s-saqaf ta` taht kien tal-konkos ; kif jixhdu wkoll ir-ritratti. Il-hitan kienu ta` madwar hamsin sena ilu ; mhux ta` zmien il-Kavallieri ta` San Gwann. Il-gebel ma kienux ta` dik l-epoka. Fil-fehma tal-perit tekniku, il-pjanti li ghamel il-marka X fuqhom ma kienux ezatti. Il-kejl li ha hu fuq il-post huwa preciz.

7. <u>Piz probatorju</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* (**"<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998**)**.

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs** **Mercieca"** – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; "**Attard vs Tedesco et**" - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja et vs Muscat et"** – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ikkunsidrat :

III. Risultanzi

Fis-sottomissjonijiet tal-ahhar, id-difensur tal-attrici rrilevat illi, anke wara li semghet lill-perit tekniku jixhed in eskussjoni, l-attrici kienet qeghda tirrimetti ruhha ghar-rapport tal-perit tekniku.

Fis-sottomissjonijiet tal-ahhar, id-difensur tal-konvenuti ddikjara li l-assistiti tieghu kienu qeghdin jaccettaw l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, inkluz il-pjan ta` xogholijiet kif proposti. L-unika punt li xtaqu jirrilevaw kien illi filwaqt li mill-bidu l-konvenuti kienu accettaw li jaghmlu xogholijiet, l-attrici minflok ikkoperat maghhom talbet il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Billi t-talba kienet milqugha, kellu jieqaf kollox. Dwar l-ispiza, id-difensur tal-konvenuti rrileva li billi l-attrici se jkollha saqaf gdid mhux qadim bhal ma kellha, hija ghandha ggorr parti mill-ispiza.

Id-difensur tal-attrici rribattiet illi l-gholi ta` 5.3 m mil-livell tat-triq kien determinat mill-perit tekniku. Id-disgwid dwar l-gholi kien dovut ghall-inesattezzi fil-pjanti tal-konvenuti li kienu proposti u approvati mill-MEPA. Bl-izvilupp li kienu sejrin jaghmlu abbazi ta` dawk il-pjanti, il-konvenuti kienu sejrin jidhlu fl-arja tal-fond tal-attrici li kieku ma kienux inibiti. Kull disgwid kien eliminat bir-rapport tal-perit tekniku, li ha kejl hu stess fuq il-post ; mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku, hareg kjarament illi l-pjanti tal-konvenuti ma kienux precizi.

Il-Qorti sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet, l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, inkluz il-pjan ghall-ezekuzzjoni tax-xogholijiet propost ghar-ripristinar tal-fond tal-attrici. Il-punti krucjali ta` din il-kawza kienu ta` natura teknika ; ghaliex ghalkemm sabiex il-Qorti setghet tipprovdi dwar l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, abbazi tal-provi akkwiziti, ma kellhiex il-htiega li tkun assistita minn perit tekniku, meta mbaghad giet biex tqis it-tielet talba attrici, il-hatra ta` perit tekniku kienet vitali ghaliha kif jirrikonoxxu l-istess partijiet. Il-Qorti trid tirrimarka li l-perit tekniku espleta l-inkariku tieghu b`reqqa kbira u bil-konkluzjonijiet tieghu, l-aktar bil-pjan ta` ezekuzzjoni tax-xoghol li nkluda fir-rapport, li kien accettat minghajr riservi mill-partijiet, qieghed jaghti direzzjoni tajba lill-partijiet.

B`riferenza ghad-disponibilita` tal-konvenuti li accenna ghaliha d-difensur tal-konvenuti meta ghamel is-sottomissjonijiet finali tieghu, din il-Qorti tirrileva li din l-accennata disponibilita` tal-konvenuti mhijiex riflessa fl-eccezzjonijiet tal-konvenuti li anzi jirriflettu gheluq komplet da parti tal-konvenuti ghat-talbiet attrici ; il-konvenuti jaslu biex jimputaw li ghax fil-fehma taghhom is-saqaf tal-fond tal-attrici kien fi stat hazin kellhom xi jedd jaqbdu u jnehhuh huma billi jidhlu fi hwejjeg l-attrici ; attitudini din li hija legalment insostenibbli u mproponibbli. Din il-Qorti tghid illi l-iskonfinament fl-arja tal-fond tal-attrici kien imputabbli unikament lill-konvenuti. Il-konsegwenzi ta` dak l-iskonfinament, u ghad-danni li garrab il-fond tal-attrici, iridu jaghmlu tajjeb ghalih il-konvenuti skond kif stabbilit mill-perit tekniku fil-pjan ta` ezekuzzjoni tax-xoghol, u li l-Qorti qeghda tikkonferma. Li kieku dak li kien kostatat b`reqqa mill-perit tekniku waqt il-kawza tal-lum kien accertat *a tempo vergine* minn min hejja l-pjanti esebiti, u li l-perit tekniku accerta li kienu inesatti, din il-kawza kienet tkun evitata. Huwa appuntu ghalhekk li l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni kien f`waqtu u necessarju. Fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha gudizzjarji u l-ispejjez kollha ghat-twettieq tal-pjan propost mill-perit tekniku, inkluz l-ispejjez tal-permessi, ghandhom jibqghu unikament a kariku tal-konvenuti.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi finalment dawk it-talbiet attrici li ma kienux decizi bis-sentenza taghha tas-6 ta` Dicembru 2012 billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tilqa` t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sa zmien hmistax-il xahar mil-lum jibnu u jirripristinaw a spejjez taghhom il-fond de quo tal-attrici skond kif jirrizulta fil-paragrafi tlettax (13) erbatax (14) hmistax (15) sittax (16) u sbatax (17) tar-relazzjoni tal-perit tekniku Perit Alan Saliba (a fol 248 sa fol 252 tal-process). Ix-xoghol ghandu jigi ezegwit taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Alan Saliba li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop. Tordna li l-perijodu ta` hmistax-il xahar ikun ikopri mhux biss iz-zmien ghall-ezekuzzjoni tax-xoghol izda jkun jinkludi wkoll iz-zmien mehtieg ghall-hrug tal-permessi mill-awtoritajiet kompetenti. Tordna l-ispejjez kollha relattivi ghall-permessi tal-awtoritajiet kompetenti jkunu a kariku tal-konvenuti.

Ukoll ghall-fini tat-tielet talba, tordna minn issa lill-attrici illi taghti l-kunsens taghha sabiex il-konvenuti jissottomettu lill-awtoritajiet kompetenti l-applikazzjonijiet relattivi sabiex isiru x-xogholijiet skond kif indikat fil-paragrafu precedenti. Tordna wkoll minn issa lill-attrici sabiex taghti access lill-konvenuti ghall-propjeta` taghha sabiex jaghmlu x-xogholijiet.

Tilqa` r-raba` talba u tordna illi jekk fit-terminu ta` hmistax-il xahar fuq riferit il-konvenuti ma jibnux u ma jirripristinawx a spejjez taghhom il-fond

de quo tal-attrici skond kif jirrizulta fil-paragrafi tlettax (13), erbatax (14), hmistax (15), sittax (16) u sbatax (17) tar-relazzjoni tal-perit tekniku Perit Alan Saliba (fol 248 sa fol 252 tal-process), allura qeghda tawtorizza lill-attrici sabiex tkun hi li tezegwixxi dawk ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Alan Saliba li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Ukoll ghall-fini tar-raba` talba, u fin-nuqqas tal-konvenuti, tawtorizza lill-attrici li tissottometti hi, a spejjez tal-konvenuti, l-applikazzjonijiet mehtiega lill-awtoritajiet kompetenti sabiex jigu ezegwiti x-xogholijiet indikati fil-paragrafu precedenti, minghajr il-htiega tal-kunsens tal-konvenuti. Tordna minn issa lill-konvenuti sabiex jaghtu access lill-attrici ghall-propjeta` taghhom fil-kaz illi l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet tkun se ssir mill-attrici.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi l-ispejjez ghall-inkariku li qieghed jinghata l-Perit Alan Saliba bis-sahha tas-sentenza tal-lum, u l-ispejjez tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru 944/08 GCD.

< Sentenza Finali >

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