Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 902/2012AE

1) Francis Galea u martu Bernardette Galea; 2) Edmund Formosa u martu Vanessa Formosa; 3) Donovan John Scerri u martu Marvic Scerri; 4) Christian Balzan u martu Sarah Balzan

Vs

Sandro Zahra u martu Angie Zahra.

L-Erbgha, 7 ta' Ottubru, 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-7 ta' Settembru 2012, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fondi, fl-indirizzi sopra indikati, il-konjugi Galea huma sidien tal-garage complex, il-konjugi Formosa huma sidien tal-fond, 'Harmony', li jinsabu Triq il-Qawsalla, Had Dingli u li huma sottostanti l-arja propjeta' tal-konvenuti, mentri l-konjugi Balzan huma s-sidien tal-fond, 2, 'Cova d'Iria', Triq is-Salesjani, Had Dingli, liema fond huwa adjacent mal-arja tal-istess konvenuti, liema arja l-konvenuti bdew jizviluppaw;

2. Illi l-konvenuti jew nies minnhom inkarigati jew awtorizzati kienu bdew xogholijiet ta' zvilupp, bini, u/jew kostruzzjoni tal-imsemmija arja, u dan stante li diga' nqala' l-kontrabejt sovrastanti l-fondi de quo propjeta' tal-atturi, l-konjugi, Scerri u l-konjugi Formosa, bil-konsegwenza li l-atturi l-konjugi, Scerri u Formosa sofrew danni fil-propjetajiet taghhom;

3. Illi l-atturi jsostnu li dan l-izvilupp huwa ta' perikolu kemm ghas-sigurta' tal-familji taghhom u kif ukoll ghall-istess propjetajiet de quo;

4. Illi, l-atturi diga' nkarigaw diversi periti li ccertifikaw illi l-istruttura tal-binja prezenti ma tiflhax bini ta' aktar minn zewg sulari u washroom u dana stante li l-pedamenti tal-binja u l-planki li bihom huwa msaqqaf il-garage complex, sottostanti l-imsemmija propjetajiet de quo, jifilhu biss piz ta' zewg sulari u washroom;

5. Illi, l-atturi ntavolaw Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 768/2012/AF, fl-istess ismijiet ta' dina l-odjerna kawza, liema Mandat ta' Inibizzjoni gie akkolt u milqugh b'digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, fl-ghoxrin ta' Awwissu tas-sena elfejn u tnax (20/08/2012), fejn il-konvenuti gew inibiti milli jkomplu bl-izvilupp minnhom mibdi. Kopja legali tad-Digriet tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 768/2012 hija hawn esebita u mmarkata bhala Dok 'A', flimkien mal-atti relattivi tal-imsemmi mandat;

6. Illi, in oltre, il-konvenuti kienu diga' bieghu u ttrasferew l-arja in kwestjoni lil Marlon Schembri u Luana Caruana, fejn l-imsemmi persuni kienu rriskontraw problem sabiex jizviluppaw l-imsemmija arja stante r-ragunijiet suesposti. L-istess Marlon Schembri u Luana Caruana intavolaw kawza kontra l-konvenuti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili bin-numru 305/2011/MC. Illi dina l-kawza giet differita sine die, stante li l-partijiet kienu qeghdin jittransigu. Cio nonostante, il-konvenuti, permezz ta' rikors talbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex terga' tirriappunta l-kawza ghas-smiegh, liema talba giet milqugha u l-imsemmija

kawza giet appuntata ghal-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru elfejn u tnax (2012). Kopja legali tar-rikors guramentat hija hawn esebita u mmarkata bhala Dok 'B';

7. Illi l-konvenuti, l-konjugi Zahra ghadhom tal-fehma illi ghandhom dritt li jkomplu b'dana l-izvilupp minnhom mibdi;

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu ghar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tordni illi kull zvilupp, bini, kostruzzjoni jew xoghol mibdi li sar jew li ghad irid jibda fl-arja, propjeta' tal-konvenuti, sovrastanti l-propjetajiet de quo, u li sar mill-konvenuti jew minn nies minnhom inkarigati jitwaqqaf definittivament;

2. Tiddikjara illi l-istess zvilupp, li sar fl-arja hawn fuq imsemmija propjeta' tal-konvenuti jew niex minnhom inkarigati qabel ma gew inibiti bis-sahha tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 768/2012, jikkawza jew jista' jikkawza perikolu ghall-familji tal-atturi u hsara jew danni lill-propjetajiet taghhom;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi stabbilit minn dina l-istess Onorabbli Qorti, jirriprestinaw fl-istat originali tieghu l-bejt tal-propjetajiet sottostanti l-imsemmija arja, u dana b'opera ta' perit nominandi u f'kaz li jonqsu, tawtorizza minn issa lill-atturi illi jaghmlu dawk l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jew nies minnhom inkarigati ghal dan il-ghan, sabiex jaccedu ghall-arja sopra citata;

4. Tikkonferma 'l fuq imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni Numru 768/2012 u dana wara li dina l-Onorabbli Qorti taghti dawk il-provvedimenti opportuni.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-30 ta' Ottubru 2012, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi l-ewwel talba ma tistax tigi akkolta peress illi tali inibizzjoni generika u assoluta trid bilfors tirrizulta minn dritt reali a favur ir-rikorrenti liema dritt ma jesistix;

2. Illi t-tieni talba lanqas ma tista' tigi akkolta stante li x-xogholijiet li pprecedew il-mandat imsemmi ma kkawzaw l-ebda danni, hsara u/jew perikolu lir-rikorrenti;

3. Illi ukoll it-tielet talba ma tistax tigi akkolta stante li r-rikorrenti ma ghandhom l-ebda dritt fuq il-bejt mertu ta' din l-azzjoni;

4. Illi r-raba' talba lanqas ma tista' tigi akkolta fl-ewwel lok peress illi mandat ta' din ix-xorta ma jistax jintlaqa permanentement u fit-tieni lok l-istabilita' tal-binja ma tigix pregudikata b'kull binja li ssir fuq l-arja l-propost zvilupp kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza ma huwa ser jikkawza l-ebda pregudizzju u/jew perikolu;

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi jridu li l-konvenuti ma jaghmlux zvilupp fl-arja sovrastanti l-proprjeta taghhom. L-atturi jsostnu li l-izvilupp prospettat mill-konvenuti hu ta' periklu ghall-proprjeta taghhom u ghalihom personalment. Mill-atti jidher li s'issa l-bini per se ghadu ma bediex, peress li l-atturi talbu l-

hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (Rikors 768/2012). Talba li ntlaqghet b'digriet tal-20 ta' Awissu 2012[1].

B'nota prezentata fl-24 ta' Ottubru 2012 (fol.161) il-kontendenti ddikjaraw:-

"Permezz tal-prezenti nota, il-partijiet qeghdin jaqblu bejniethom li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha terga' tahtar il-perit arkitett, Mario Cassar, sabiex ikun il-perit arkitett li jirrelata fuq il-pendenza ta' bejniethom, l-istess perit arkitett li kien nominat mill-Onorabbli Qorti Civili, fil-Mandat ta' Inibizzjoni numru: 768/12/AF".

B'digriet tal-5 ta' Novembru 2012 (fol. 172) il-qorti qalet:

"Tinnomina lill-perit Mario Cassar sabiex jirrelata bil-miktub dwar:

i. *Ix-xoghol li sar sal-lum fuq il-bejt u li dwaru qeghdin jilmentaw l-atturi.*
ii. *Jekk ix-xoghol li sar sal-lum huwiex ta' periklu ghall-istabbilita' tal-bini, u fl-affermattiv jaghti dettalji.*
iii. *Jekk il-progett li ser isir fuq l-ghola sular, jekk isir ikunx ta' periklu ghall-istabbilta tal-bini u fl-affermattiv jaghti dettalji".*

Il-perit tekniku kkonkluda:-

"a. Illi strutturalment il-pedamenti ta' taht il-hitan ma jifilhux ghal piz addizzjonali ta' zewg sulari ohra kif proposti mill-attur.

b. Illi l-hitan u l-koxox tal-bibien tal-garaxxijiet ma gewx iddizinjati biex isostnu l-piz addizzjonali ta' zewg sulari ohra.

c. Illi l-blajjiet tal-konkos tal-bibien tal-garaxxijiet ma gew iddizinjati biex isostnu l-piz addizzjonali ta' zewg sulari ohra.

d. Illi f'dan il-kaz ma jidhirlix illi l-planki tal-prestressed huma l-iktar element dghajjef tal-istruttura.

e. L-esponent huwa tal-fehma illi fl-istat prezenti tal-istruttura tal-livell tal-garaxxijiet, l-estensjoni ta' zewg sulari addizzjonali sovrapposti ghal istess struttura, tista' taghmel hsara ghall-istruttura fil-livell tal-garaxxijiet.

f. L-esponent huwa tal-fehma illi b'dettaljar strutturali adegwat, illi jinkludi tibdil strutturali fil-livell tal-garaxxijiet, proprjeta ta' terzi, dan l-izvilupp seta' jsehh".

---

[1] Fid-digriet jinghad: *"Ghaldaqstant, il-qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba definittivament fis-sens biss illi twaqqaf lill-intimati milli jkomplu bl-izvilupp minnhom mibdi. It-talbiet l-ohra jibqghu mpregudikati".*

Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti lmentaw dwar kif il-perit tekniku wasal ghal konkluzjonijiet tieghu billi argumentaw li dawn saru: *"... fuq analizi nkorretta u mhux kompleta u semplicement tlett cores li ma kienux sufficjenti"*[2]. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva kif il-konvenuti ma talbux il-hatra ta' periti addizzjonali. Il-konvenuti ghamlu riferenza ghal rapport ta' Solidbase Laboratory Limited[3] datat 18 ta' Gunju 2013 fejn fl-ahhar parti jinghad:-

"It is of our opinion that more cores must be taken to properly assess the overall quality of the concrete. Bearing in mind that the building is rather large (4 levels), one must be able to at least select more critical areas that would impact on the structural stability of the building and take a minimum of 3 locations per floor" (fol. 231).

Pero' dak ir-rapport m'ghandu x'jaqsam xejn mal-meritu ta' din il-kawza. Fih jinghad li t-testijiet li saru jirreferu ghal *"Assessing concrete conformity cast at Sambso Showroom, Triq l-Arkata, Paola"* (fol. 230) li m'huwiex is-sit oggett ta' ta' dawn il-proceduri. Ghalhekk l-argumenti tal-konvenuti huma ghal kollox irrilevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Ghal dak li jirrigwarda l-ezercizzju li ghamlet Solidbase Laboratory Limited fir-rigward tal-fond meritu tal-kawza, id-dokumenti rilevanti jinsabu a fol. 217-220 tal-process.

Il-konvenuti semmew ukoll li fil-pedament hemm konkos direttament fuq il-blat. Mill-provi rrizulta li kull m'hemm hi *strip footing* hoxna bejn 50mm u 75mm (ara Dok. SB1 a fol. 217). Din tista' tigi deskritta biss bhala qoxra li ma toffri l-ebda garanzija. Tant hu hekk li l-perit tekniku xehed: *"Strip foundation m'hemmx"*[4].

Il-qorti tkompli tosserva li:-

i. Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku m'humiex biss bazati fuq it-testijiet li saru fil-pedamenti, u anzi fir-rapport ghamilha cara li hemm erba' elementi li huma kritici fl-istruttura:-

   "I. Il-pedamenti – l-ahhar element strutturali li jittrasferixxi l-pizijiet sovrastanti fuq il-blat sottostanti.
   II. Il-hitan portanti fil-livell tal-garaxxijiet.
   III. Il-blajjet tal-garaxxijiet li fuqhom jistrihu l-planki tal-prestressed.
   IV. U l-planki tal-prestressed".

   In eskussjoni l-perit tekniku qal: *"Fi struttura* ***kull element individwali huwa mportanti ghall-integrita' taghha****"*.

[2] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-18.8.2015.
[3] B'digriet tal-21 ta' Gunju 2013 il-qorti awtorizzat lill-perit tekniku sabiex jinkariga kumpannija biex jittiehed *coring* tal-art biswit il-pedament tas-sit in kwistjoni.
[4] Seduta tal-25.3.2015.

ii. Il-perit Ludovico Micallef, li kien il-perit li ha hsieb il-bini tal-proprjeta tal-atturi, xehed:

"Jien infurmajt lil Frans illi l-istruttura ma kinitx mahsuba ghall-pizijiet addizzjonali minhabba tlett fatturi, a) ***il-pedamenti li kienu semplicement invellar bil-konkos****, b) il-hitan divizorji tal-garaxxijiet kienu tal-gebel tas-7 pulzieri, c) is-soqfa tal-konkos tal-garaxxijiet kienu dizinjati ghall-piz ta' zewg sulari w washrooms"* (fol. 237) [enfazi mizjuda].

Ghalhekk it-test li sar minn Solidbase Laboratory Ltd ma kienx l-uniku fattur rilevanti. Sahansitra l-perit tekniku xehed:

"Fil-fehma tieghi l-planki li hemm ma jifilhux sular addizzjonali. Lanqas wiehed addizzjonali"[5].

Il-konvenuti kkummentaw ukoll dwar l-opinjoni tal-perit tekniku fir-rigward tal-planki tal-*prestressed concrete*. Il-perit Cassar ikkonkluda li *".... ma jidhirx illi l-planki tal-prestressed huma l-iktar element dghajjef tal-istruttura"* (fol. 213). In eskussjoni xehed li *"Bhala pre-stressed il-planki li hemm huma tajbin"*. Pero' zied: *"L-iktar element pero' kritiku fil-planki hu jekk tigi biex itella' l-ahhar sular. Jien kelli certifikat dwar is-safe load tables tal-planki. Ma stajtx immur kontra dak ic-certifikat. M'iniex qed nghid illi jekk jinbnew dawn iz-zewg sulari li jidhru fid-dokument PM4, il-binja kollha ser tiggarraf. Dan zgur li m'inix qed nghidu. Pero' jien zgur bhala perit mhux ser immur kontra s-safe load tables sakemm is-supplier tal-planki ma jbiddilx il-posizzjoni tieghu u jaghti garanzija illi mhi ser ssir l-ebda hsara lill-bini fl-eventwalita' li jsir il-progett propost fid-dokument PM4 (fol. 224)"*[6]. Il-qorti ma tara xejn kontradittorju bejn dak li jinghad fir-rapport u dak li xehed il-perit tekniku. Hu evidenti li l-planki ma kienux l-uniku element li wasslu lill-perit tekniku biex jesprimi l-fehma li l-izvilupp m'ghandux isir u l-izvilupp propost m'huwiex konformi mas-*safe load certificate*.

Il-konvenuti lmentaw li l-perit tekniku naqas milli jipprezenta s-safe load tables li ghamel riferenza ghalihom. Hu evidenti li l-konvenuti ma ndunawx li d-dokumenti rilevanti tinsab a fol. 50-52 tal-process.

Jigi rilevat ukoll li f'rapport *ex parte* tal-perit Philip Mifsud[7] jinghad:-

"11.1.1 L-izvilupp kif approvat fil-permess tal-MEPA PA 02876/07 ma jistax jigi esegwit minhabba limitazzjoni strutturali fis-saqaf tad-drive tal-garaxxijiet ta' taht" (fol. 83).

---

[5] Seduta tal-25.3.2015.
[6] Seduta tal-25 ta' Marzu 2015.
[7] Inkarigat mill-konvenuti.

Ghalkemm il-perit Mifsud ippropona alternattiva (ara pjanta Dok. PM3, fol. 223), a bazi tal-opinjoni tal-perit tekniku ma jidhirx li din il-proposta hi fattibbli.

Fir-rigward tat-talbiet numru:-

i. **Tnejn**, il-qorti tiddikjara li m'hemmx prova li x-xoghol li sar qabel il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni 768/2012 hu ta' periklu ghall-proprjetajiet tal-atturi. Jidher li sal-lum tnehhiet *washroom* li kien hemm fuq il-bejt.
ii. **Tlieta**, il-qorti tiddikjara li in vista ta' dak li ser jigi deciz fit-tieni talba, il-qorti ma tistax tordna lill-atturi li l-bejt jaghmluh fl-istat li kien qabel bdew ix-xogholijiet.
iii. **Erbgha**, il-qorti tosserva li b'din it-talba l-atturi qeghdin bazikament jitolbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni in perpetwu. Dan m'huwiex possibbli. Wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni l-attur irid jipproponi kawza ghal jedd pretiz. Fil-kaz in ezami l-jedd pretiz mill-atturi hu li l-konvenuti ma jaghmlux l-izvilupp progettat bil-permess ta' zvilupp numru 2876/07 ghaliex l-izvilupp hu ta' hsara ghall-proprjeta taghhom. Pretensjoni li hi koperta permezz tal-ewwel talba.

Fit-twegiba guramentata l-konvenuti qalu li l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' ghaliex: "*... tali inibizzjoni generika u assoluta trid bilfors tirrizulta* ***minn dritt reali a favur ir-rikorrenti****, liema dritt ma jezistix*" (enfazi mizjuda). L-azzjoni tal-atturi hi mmirata lejn l-izvilupp li l-konvenuti jridu jaghmlu bis-sahha tal-permess ta' zvilupp numru: 2876/07. L-ilment taghhom m'ghandu x'jaqsam xejn ma' drittijiet reali. L-atturi ghandhom kull dritt li jfittxu rimedju sabiex ma ssirx hsara fil-proprjeta taghhom (ara Artikolu 538 tal-Kodici Civili).

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tiddikjara li ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-izvilupp li l-konvenuti jridu jaghmlu bil-permess ta' zvilupp 2876/07 m'ghandhomx dritt jaghmluh u ghaldaqstant m'ghandhomx jissoktaw bih. Dan japplika wkoll ghall-izvilupp alternattiv propost fil-pjanta Dok. PM3 u PM4 (fol. 223 u 224).**
3. **Tilqa' t-tieni eccezzjoni u tiddikjara li m'hemmx prova li x-xoghol li sar sal-lum hu ta' xi periklu ghall-proprjeta tal-atturi.**
4. **Tilqa' t-tielet eccezzjoni u tichad it-tielet talba.**
5. **Tilqa' r-raba' eccezzjoni in kwantu mandat ta' inibizzjoni ma jista' qatt ikun perpetwu u ghalhekk tichad ir-raba' talba**.

Spejjez tal-perizja a karigu tal-konvenuti[8], filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal 30% a karigu tal-atturi u 70% a karigu tal-konvenuti[9].

Anthony Ellul.

[8] Fir-rigward tal-mandat ta' inibizzjoni numru 768/2012, id-digriet tal-20 ta' Awissu 2012 diga' pprovda li l-ispejjez ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom il-konvenuti (fol. 143).
[9] Qieghed jigi deciz hekk peress li ma ntlaqghux it-talbiet kollha tal-atturi.