QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 22 ta' Gunju 2016

Kawza Numru : 15
Rikors Numru : 1002/2010 JPG

Michael [K.I. 581560M] u
Rita [K.I. 102164M]
konjugi Grech
vs
Amcon Property Investments
Limited [C29763]

Il-Qorti :

Rat r-rikors ta' Michael u Rita konjugi Grech , tal-1 t'Ottubru 2010 li jaqra hekk:

1. *"Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond urban bin-numru ufficcjal 32,bl-isem 'Duluri ta' Quito', fi Triq Dun Gwann Tabone, Zejtun;*

2. *IlIi s-socjeta' konvenuta ezegwiet zvilupp fuq is-sit li kien qabel okkuppat mill-fond , ossia d-dar ufficjalment immarkata bin-numru 35 u maghrufa bl-isem "Massabielle", u l-garaxx ufficjalment mmarkat bin-numru 34, it-tnejn fi triq Dun Gwann Tabone Zejtun;*

3. *Illi l-izvilupp msemmi jikkonsisu fid-demolizzjoni ta' fond adjacenti, skavar u bini ta' basement garages, maisonette, appartamenti u penthouse, liema zvilupp huwa kopert bil-permessi mahruga mill-MEPA li igib n-numru PA2407/06;*

4. *Illi fil-kors ta' dan l-izvilupp minnha imwettaq, is-socjeta' konvenuta arrekat hsarat estensivi ingenti fil-fond proprjeta' ta' l-esponenti ghad-dannu ta' 1-istess esponenti;*

5. *Illi d-danni sofferti mill-esponenti jikkonsisru, inter alia, kemm fi hsarat strutturali fil-fond ptoprjeta' taghhom, kif ukoll f'deprezzament fil-valur tal-proprjeta' taghhom bhala fond urban residenzjali u dan ukoll kif konfermat mir-rapport peritali rilaxxjat mill-Perit Ruben Abela illi qieghed jigi hawn anness bhala Dok.A;*

6. *Illi s-socjeta' konvenuta, minkejja illi giet interpellata diversi drabi sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kollha sofferti mill-esponenti, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti -

(i) prevja kull dikjarazzjort ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-esponenti b'rizultat ta' xoghol ta' zvilupp imwettaq mill-istess socjeta' fsit adjacenti ghall-fond proprjeta' tal-atturi numru ufficcjali 32, bl-isem 'Duluri ta' Quito', fi Triq Dun Gwann Tabone, Zejtun

(ii) tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi okkorrendo bl-opera ta' perit/i nominandi;
u

(iii) tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-atturi dik is-somma in linea ta' danni kif likwidata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk peritali u dawk ta' l-ittra ufficjali 2693/09 u l-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza."

Rat illi l-atti tar-rikors promotorju id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Amcon Property Investments Limited tat-3 ta' Novembru 2010 li taqra hekk:

1. *"Illi huwa awtorizzat illi jinaprezenta lill-kumpanija intimata f'din il-kawza*

2. *Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi ix-xogholijiet illi l-esponenti intimata esegwiet fis-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem ta Massabielle u garaxx fi Triq Dun Gwann Tabone gewwa z-Zejtun sar skond is-sengha u l-arti u skond ir-regolamenti tal-bini, skond il- permessi u l-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Illi fit-tieni lok kwalunkwe danni illi qed jallega li sofra l-attur ma kienux konsegwenzjali ghax-xogholijiet illi esegwiet is-socjeta konvenuta u se mai sehhew minhabba ragunijiet attriwibbli lill-binja tal-attur li ma hijiex mibnija skond is-sengha, kien fiha xogholijiet li ma sarux skond is-sengha u l-arti, ma kienitx mantnuta tajjeb u numru mill hsarat allegati fil-fatt kienu diga ezistenti qabel ma nbdew ix-xogholijiet mis-socjeta esponenti.*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz l-attur irid jipprova il-valur ta dawn id-danni, u inoltre irid jipprova lil din il-Qorti illi ghamel dak kollu fis-setgha tieghu sabiex d-danni li sofra jkunu minimizzati jekk mhux evitati u/jew elimanti ghal kollox.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet tal-11 ta' Novembru 2010 illi bih din il-Qorti kif diversament preseduta innominat lill-Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport pprezentat mill-Perit Tekniku Mario Cassar fl-24 t'Awwissu 2015 u mahluf fil-15 t'Ottubru 2015;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

L-attur **Michael Grech** xehed permezz ta' affidavit a fol 27 – 29 illi hu u martu akkwistaw il-fond bl-indirizz 32, Duluri ta' Quito, Triq Dun Gwann Tabone, Zejtun permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat 2 ta' Lulju 1984, liema fond jikkonsisti f'maisonette. Fit-30 ta' Marzu 2007 il-girien taghhom bieghu id-dar taghhom lis-socjeta ntimata, u Charles Ellul kien avvicinah u qallu li din id-dar kienet ser titwaqqa' u terga tinbena mill-istess kumpanija. Xehed illi fid-dar ir-rikorrent qatt ma kellhom problemi strutturali ghaliex ihobb izomm id-dar fi stat ta' manutenzjoni tajba u kien ibajjad kull sena jew sentejn.

Spejga illi hu u Charles Ellul kienu ftehmu li kellu jigi perit inkarigat mis-socjeta ntimata biex jara d-dar tar-rikorrent, qabel ma jibdew ix-xogholijiet, u filfatt kien gie appuntat **il-Perit Ennio Ellul li rraporta li d-dar tar-rikorrent ma kellha l-ebda problemi hlief moffa 'l hawn u 'hemm u xi cracks zghar mal-bieb tal-kamra tal-banju**, u ghalhekk iccertifika li l-proprjeta tar-rikorrent ma kelliex hsara u x-xogholijiet fil-fond adjacenti setghu jibdew. Minn naha tieghu kien qabbad lil Perit Ruben Abela li wkoll kien iccertifika li ma kienx hemm hsarat fil-fond tar-rikorrent u li x-xogholijiet setghu jibdew.

Meta s-socjeta ntimata bdiet twaqqa' s-sular ta' fuq tad-dar mixtrija minnha, il-gebel beda jintefa fuq il-garaxx tas-socjeta ntimata, izda dan il-garaxx kien jinsab imqabbad mal-garaxx sottopost ghall-proprjeta tar-rikorrenti u ghalhekk il-fond tar-rikorrent beda jirbombja. Hu kien kellem lil Charles Ellul dwar dan. Spjega wkoll illi s-socjeta ntimata **bdiet tqatta' ezatt minn mall-garaxx ta' tahthom u ma zammitx iz-zewg piedi u nofs boghod minnu**. Zied li l-qoxra li tella' kienet tasal biss sa disa' filati u minn hemm il-fuq qabbad direttament mall-garaxx ta' taht id-dar tar-rikorrenti u

kompla jqabbad mad-dar taghhom **b'konsegwenza li ghamel uzu mill-appogg taghhom minghajr qatt ma hallashom.**

Xehed ukoll illi l-blat kbir li kien hemm taht il-pedament tal-garaxx ta' taht id-dar tar-rikorrent, Ellul minflok qataghom qabad u gibidhom il-barra u r-rikorrenti kien mar iwaqqfu ghax kien qieghed jibza' li ser icaqlaqlu l-pedament. Qal li dan sar biss fuq in-naha ta' wara u filfatt thalliet hofra u intliet biss wara li Ellul rema s-shutter u l-konkos, xi tliet gimghat wara. Zied jghid li problem ohra kienet li meta qabbad mad-dar tar-rikorrent, Ellul kien qatta trinka u hallieha hekk, b'konsegwenza li dahal hafna ilma u r-rikorrenti kien kostrett li jimliha hu stess flimkien mal-kunjatu tieghu.

Ir-rikorrenti kompla jghid li Ellul kien jaf li kien qed jikkawzalu hsarat u kien qallu li ser jirrangalu dawn il-hsarat. Ghalhekk ir-rikorrent kien qabbad lil Perit Rueben Abela biex jikkwantifika l-hsarat, u l-istess Perit kien ikkonkluda li l-hsarat kien jammontaw ghal €5,800. Pero Grech qatt ma thallas tad-danni li sofra u ghalhekk kellu jintavola dawn il-proceduri.

In kontro-ezami a fol 44 – 46 Michael Grech xehed illi meta xtara d-dar fl-1984 kien hemm in-nies joqoghdu fiha. Qal li l-kamra tal-banju u l-kcina bidilhom kif izzewweg u li l-ahhar bdil tal-madum fid-dar kien sar fl-1994. Wiegeb li kien ilu xi ghaxar snin ma jbajjad, u li kieku ma nqalax dan l-incident kien wasal biex ibajjad. Ikkonferma li qatt ma dahalu ilma d-dar minghand ta' magenbu. Qal illi fil-kamra tas-sodda ta' fuq zvillupaw konsenturi biss meta bdew ix-xogholijiet fuq il-post adjacenti. Qal illi fil-kamra tas-sodda ta' fuq setgha jkun li kien jidhol xi ilma. Qal li kull sena jdur l-opramorta. Qal li x-xogholijiet ma kienux ghadhom tlestew meta kien qabbad li perit Abela, peress illi kien qabbdu hekk kif bdew jizvillupaw il-konsenturi. B'referenza ghall-istima tal-Perit Ruben Abela, spjega li l-bdil tal-madum tac-ceramika huwa tal-indana u l-ohrajn u t-terrazzo tiles tas-salott u l-kcina, waqt li s-somma €1,900 tirrigwarda madum tal-kamra tal-banju.

John Gatt xehed permezz ta' affidavit a fol 39 – 40 illi huwa kien gar ta' Arthur u Salvina Zammit li kienu bieghu il-proprjeta taghhom lis-socjeta ntimata. Spjega li minhabba l-izvilupp li ghamlet is-socjeta ntimata fil-proprjeta mixtrija minnha, id-dar tieghu tant garrbet hsara **illi l-kmamar li jmissu mal-appogg tal-blokka ta'**

appartamenti li bniet is-socjeta ntimata **kollha ghandhom ghadd ta' konsenturi**. Kompla li qabel ma bdew ix-xogholijiet huwa kien qabbad lil Perit Valentino u lil Perit Rueben Abela u s-socjeta ntimata qabbdet lil perit ukoll, li lkoll kienu spezzjonaw il-fond tieghu u sabu li kien fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Qal ukoll li s-socjeta ntimata qatt ma hallsitu biex ghamlet uzu mill-appogg tieghu. Zied li Charles Ellul kien qallu li kien lest li jsewwili, izda meta huwa talbu Lm200 kien qallu li talbu wisq, izda eventwalment qabel ma' dan l-ammont. Pero huwa baqa' qatt ma thallas.

Kathleen Grech xehdet permezz ta affidavit a fol 41 – 43 tal-process illi hija tigi bint ir-rikorrenti u minn dejjem ghexet fil-fond in kwistjoni. Hija ikkonfermat li missierha dejjem zamm id-dar fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Ftakret li kien mar il-perit Ennio Ellul biex jispezzjoni d-dar u kien ikkonferma li kienet fi stat tajjeb, kif ghamel ukoll il-Perit Reuben Abela li kien gie imqabbad minn missierha. Qalet illi l-problemi bdew meta s-socjeta ntimata bdiet twaqqa' s-sular ta' fuq tad-dar adjacenti ma' taghhom ghaliex il-gebel kien jintefa fuq il-garaxx tal-kumpanija li kien jinsab imqabbad mal-garaxx sottopost ghad-dar taghhom, bil-konsegewenza li d-dar taghhom kien tibda tirbombja. Qalet li missierha kien kellem lil Charles Ellul fuq dan.

Spjegat ukoll illi problema ohra kienet illi t-tqattieh beda jsir ezatt minn mal-garaxx tad-dar taghhom u li l-blat kbir li kien hemm taht il-pedament tal-garaxx sottopost ghad-dar taghhom **minflok ma' beda jinqata' beda jingibed il-barra**, u ftakret li missierha kien inkwetat hafna minhabba li thalliet hofra wara li nqala' l-blat li damet vojta ghal madwar tliet gimghat. Kompliet li d-dar taghhom soffriet hafna hsara, specjalment fuq in-naha ta' wara. Ziedet li kien ukoll dahhlilhom hafna ilma ghaliex kien hemm trinka li s-socjeta ntimata ma kienet ghamlet xejn dwarha, u eventwalment kellhom jimlewha missierha u nannuha.

Xehdet li fil-kamra taghha iz-zebghat nbezqet il-barra minhabba l-ilma li dahal u kien hemm ukoll konsenturi kbar. Rigward hsara ohra fid-dar, xehdet illi kien hemm qsim tal-madum fis-salott, konsenturi kbar fil-kcina, fil-madum tal-hajt tal-kamra tal-banju, tal-intrata u tas-salott, u l-kamra tas-sodda tal-genituri taghha fiha konsenturi, kif ukoll tfarfret **iz-zebgha minhabba l-ilma li dahal, tant li, x-xibka tas-saqaf qed tidher. Ziedet illi Charles Ellul kien jaf b'dawn il-hsarat u kien qal li ser jirrangalhom, pero dan qatt ma' gara.**

Charles Ellul xehed a fol 49 – 53 illi huwa direttur tas-socjeta ntimata li kienet xtrat il-fond bl-indirizz 34/35, Triq Sur Gran Tabone, Zejtun, u ried jizviluppha fi blokka ta' garazzijiet semi-basement u appartamenti sovrastanti. Is-socjeta ntimata kienet applikat ghall-permessi necessarji u qabel bdew ix-xogholijiet kienu inkarigaw lil Perit Mannie Galea biex jaghmel *condition report* tal-proprjetajiet adjacenti. Il-perit indika xi hsarat f'rapport datat 21 ta' Mejju 2007, izda Ellul ma kienx prezenti ghal din l-ispezzjoni.

Spjega illi l-Perit kien hargilhom *method statement* ta' kif kellhom jahdmu. Ikkonferma illi ma hallewx iz-zewg piedi u nofs, izda qal illi l-proprjeta adjacenti kellha erba' filati pedamenti. **Qal illi kien hemm xi postijiet fejn il-blat kien turbazz u ghalhekk setghu jaqilghuh bil-bucket tal-JCB**. Zied illi dwar dan it-tqattiegh, ir-rikorrenti qatt ma kellmuh.

Kompla illi wara li spicca l-bini kien ircieva ittra legali minghand ir-rikorrenti, u l-perit inkarigat minnu, u cioe Enrico Ellul kien informah illi ir-rikorrenti kellhom xi hsarat li rrizultaw fl-istess postijiet li kien indika fl-ewwel rapport**. Hu ghalhekk kien mar u offrilhom €2,500.** Qal illi huwa kien jara l-fond tar-rikorrenti u kien ra konsenturi rqaq u xi hsarat li kienu rizultat ta' ingress ta' ilma u umdita. Rigward il-hsara tal-ingress tal-ilma qal li ma jafx kif sehh dan, minhabba li l-appogg ta' fuq il-garaxx kien diga jezisti u kien mantenut minnu.

In kontro-ezami a fol 57 – 58 xehed illi ghamlu hafna kunjardi tul l-appogg tar-rikorrent u sar *retaining wall* tal-konkos. Ikkonferma wkoll li *third party insurance* ma kientex saret. Xehed ukoll illi huwa kien qal lir-rikorrenti li l-istima li kien wasal ghaliha l-perit taghhom kienet eccessiva u li ma kienx qieghed qed jaccetta t-tort ghaliex skont ir-rapport tal-perit tieghu kien diga hemm il-hsarat.

Il-Perit Ennio Ellul xehed a fol 54 illi fl-2007 huwa kien gie inkarigat minn Charles Ellul biex jirredigi *condition report* tal-postijiet adjacenti ghal-fond li kien ser jizviluppa bin-numru 34/35, Triq DunGwann Tabone, Zejtun. Huwa ikkonferma dan ir-rapport bil-gurament. Spjega li huwa kien responsabbli tal-progett tal-iskavar u l-irfid, billi sar hajt tal-konkos. Kompla illi hemm kien turbazz u hafru bil-*bucket.*

Il-Perit Ruben Abela xehed permezz ta' affidavit a fol 85 – 86 illi hu kien gie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jispezzjoni l-fond taghhomu jirredigi *a condition report* tal-istat li kienet tinsab fiha l-proprjeta taghhom antecedenti ghax-xoghol ta' skavar u kostruzzjoni. Spejga li l-fond tar-rikorrenti **ma kellux hsarat ghajr xi xaqq zghir hdejn il-bieb tal-kamra tal-banju u xi roqgha zghira moffa.** Kompla li r-rikorrenti kien kellmu qabel, waqt u wara li tlestew ix-xogholijiet u li kien inkwetat hafna ghaliex id-dar tieghu kienet garrbet hafna hsara.

Spjega li huwa setgha jikkostata li l-problemi gew ikkawzati primarjament mill-fatt **illi s-socjeta ntimata ma wettqitx l-inkarigu taghha ta' thaffir u bini skont il-ligi u skont is-sengha u l-arti**. Spjega li l-qoxra ttellghet biss sall-livel tal-garaxxijiet semi-basement u mbaghad il-blokka tal-appartamenti giet imqabbda mal-appogg tar-rikorrenti u tal-garaxx sottopost. **Kompla li t-tqattigh ma sarx skont is-sengha u l-arti u lanqas ma sar skont il-ligi ghaliex ma nzammux zewg piedi u nofs il-boghod mill-binja ta' magenbu.**

Xehed li huwa spezzjoni d-dar tar-rikorrenti wara li tqatta' l-basement u anke meta thammel il-plot. Spjega illi huwa nnota hafna konsenturi u hafna xquq fil-madum u fit-tarag. **It-tarag inqata' minn taht il-pjan u kien hemm anke qsim fis-soqfa**. Zied illi huwa kien tkellem mal-Perit Ellul li hu stess iccertifika li l-hsarat fir-residenza tar-rikorrenti ma kienux hemm qabel u li kienu tassew rizultat tax-xogholijiet li saru fis-sit tas-socjeta ntaimta Qal li kienu ghamlu *site inspection* flimkien u l-perit Ellul kien ha diversi ritratti.

Kompla illi l-affarijiet ma sarux bil-pass li kellhom isiru u li kieku l-pedament gie rrinfurzat mill-ewwel, ma kienitx issir daqshekk hsara ghax il-fond tar-rikorrenti ma kienx jilhaq jistrieh. Zied li problema ohra kienet l-ingress kbir tal-ilma tax-xita, ghaliex l-ingall tas-soqfa mal-appogg ma giex imkahhal u ghalhekk qaghad l-ilma u ippenetra. Rizultat ta' dan, il-madum tal-kamra tal-banju inqata' minn mat-tajn u hafna hitan ixxarbu u mmoffaw. Qal li huwa kien gie inkarigat mill-girien tan-naha l-ohra wkoll, u fil-fond taghhom ukoll kien sab hafna hsara li kienet tikkonsisti f'konsenturi.

Ikkonsidrat:

Fir-relazzjoni tieghu, l-Perit Tekniku Mario Cassar osserva:

(i) llli f 'dan il-kaz partikolari, kienu saru condition reports qabel ma bdew ix-xogholijiet, u ghalhekk hu kellu l-fakulta' illi jqabbel is-sitwazzjoni tal-fond mertu tal-kaz- jigifieri r-residenza tal-atturi; qabel u wara li saru x-xogholijiet fil-fond adjacent, mis-socjeta' konvenuta. ll-Perit Mannie Galea kien ipprepara condition report datat al-21 ta' Mejju 2007, Dok.MG2), u wahda mill-punti kienet illi rrefera ghal madum tal-kamra tal-banju fl-ewwel sular, illi uhud minnu kienu jtapptu.Dan jindika illi l-madum kienu qatghu minn mat-tajn.

(ii) llli gie ppruvat illi waqt ix-xogholijiet, l-attur giebed l-attenzjoni f'diversi drabi ta' Charles Ellul, kemm waqt illi kienu qed isiru x-xogholijiet ta' skavar, u kemm meta kien qieghed iwaqqa l-propjeta' adjacent, u waqt l-bini meta gie mqatt' l-ingall gol-appogg.

(iii) L-iskavar sar sa ma l-appogg, u ma thalliex id-distanza ta' 76 centimetri kif stipulata mill-Ligi. Dan ikkonfermah Charles Ellul u l-Perit Tieghu Ennio EIlul.

(iv) ls-socjeta' konvenuta ma kienitx koperta b'polza ta' assigurazzjoni ta' terzi.

(v) L-istess Charles Ellul kien offra s-somma ta' €2,500 lil Charles Grech, dan wara li dahal fir-residenza tal-istess attur u kkonstata illi l-fond kien garrab danni minhabba x-xogholijiet meta waqqa', skava u bena l-izvilupp tieghu adjacenti ghal dak tal-attur.

(vi) Illi l-hsarat fil-fond tal-attur, illi l-Perit Cassar innota waqt iz-zewg access kien kongruwenti max-xogholijiet ta' twaqqiegh, skavar u bini ta!-blokk adjacent tal-konvenut.

Dawn il-hsarat jikkonsistu:

* L-istukkjar tal-kunsenturi;
* Tibjida lill-fond tal-atturi;

* Tibdil ta' parti mill-madum tac-ceramika tal-art;
* Stukkjar tal-madum tal-perlatino;
* Qlugh u bdil tal-madum tal-ceramika tal-kamra tal-banju.

Il-Perit Cassar kkonkluda illi l-hsarat fuq elenkati kienu rizultat dirett tax-xogholijiet ta' twaqqiegh, skavar u bini tal-blokka ta' appartamenti adjacenti ghar-residenza tal-atturi, mis- socjeta' konvenuta. Fis-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem ta' 'Massabielle' u garaxx fi Triq Dun Gwann Tabone gewwa z-Zejtun sar skont is-sengha u l-arti u skont ir-regolamenti tal-bini, skont il-permessi u l-Ligijiet ta' Malta;

Illi ghalhekk id-danni illi allega li sofra l-atturi kienu konsegwenzjali ghax-xogholijiet illi esegwiet is-socjeta' konvenuta u sehhew mhux minhabba ragunijiet attriwibbli lill-binja tal-attur li mhix mibnija skont is-sengha.

Illi dawn il-hsarat kienu limitati:

i. ghal-formazzjoni ta' kunsenturi fil-hitan ta r- residenza ta l-atturi.

ii. ghal ftugh ta' fili fl-art fejn hemm il- madum tal-perlatino, u stukkjar tal-istess.

iii. fi qsim ta' madum tal-art tac-ceramika, cirka 30metri kwadri.

iv. u tal-madum tac-ceramika tal-kamra tal-banju tibjida tal-fond tal-atturi c.23metri kwadri.

v. Il-valur ta' dawn ix-xogholijiet elenkati fil- paragrafu precedenti jammontaw ghal €4,350 u dan jinkludi l-VAT.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghha (a par. 2 tar-risposta guramentat), is-socjeta rikorrenti eccepixxiet illi ma tistax tinzamm responsabbli ghal kwalunkwe danni

sofferti mir-rikorrenti peress illi x-xoghol sar skont is-sengha u l-arti u skont il-ligijiet vigenti.

Skont l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili:

> *"Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu."*

L-Artikolu 1032 jipprovdi wkoll illi:

> *"Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja."*

Fis-sentenzi fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' April 2005 intqal illi:

> "**[f]*il-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvillupa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi.*** *Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju, 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "**Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu**" – "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004. Intqal ukoll fil-kawza "Captur vs Borg", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1993, illi "**kull min, b'xoghol konness ma kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni**". Il-konvenut, f'dan il-kaz, ikkunsidra biss l-interessi tieghu, u, ghalkemm imwissi mill-perit*

> *tieghu, injora ghallkollox il-possibilita' ta' hsara lill-vicin, u agixxa bla ma qies id-dritt tal-gar li ma jsofrix hsara fil-fond tieghu."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Spiteri vs Alexander Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 1937 gie ritenut illi:

> "*mill-banda l-ohra huwa assodat fid-dottrina u accettat fil-ligi taghna illi d-diligenza li hija necessarja fil-materja tad- danni li jkunu gejjin mid-delitti jew kwazi hija dik tal-persuna medja, cjoe' d-diligenza ordinarja; "la media del dovere non e' la previdenza della quale e' capace un dato individuo, ma e' quella commune di un uomo prudente" (Cogliolo – Colpa Aquiliana, scritti vari Vol. I, pag. 202). Il-Pollock (Law of Torts, page 357) jistabilixxi l-istess principju fid-Dritt Ingliz:- "We have to assume that the standard of duty is not the foresight and caution which this or that particular man is capable of, but the foresight and caution of a prudent man*".

Fil-kaz in ezami irrizulta ex admissis mix-xhieda ta' Charles Ellul illi s-socjeta ntimata ma segwietx il-ligi meta kienet qed taghmel ix-xogholijiet fuq il-proprjeta taghha. Dan il-fatt gie kkonfermat ukoll mill-Periti li xehdu f'din il-kawza, u anke mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku. Ghalhekk huwa carissimu illi s-socjeta rikorrenti marret oltre l-limijiet gusti tad-drittijiet taghha, u dan anke wara li giet imwissija mir-rikorrenti, b'mod illi arrekat danni lir-rikorrenti minhabba x-xogholijiet maghmula minnha. Huwa car ukoll ghalhekk illi s-socjeta rikorrenti ma wettqitx ix-xogholijiet in kwistjoni bil-prudenza u diligenza ordinarja rikjesta.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tieni eccezzjoni taghha (a paragrafu 3 tar-risposta guramentata), s-socjeta ntimata tikkontendi illi kwalunkwe hsarat sofferti mir-rikorrenti huwa kagun tal-fatt

illi l-proprjeta taghhom ma gietx mibnija skont is-sengha u l-arti u mhux tort tax-xogholijiet imwettqa mis-socjeta ntimata.

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Tekniku kkonkluda b'mod car illi d-danni sofferti mir-rikorrenti kienu rizultat dirett tax-xogholijiet ta' twaqqiegh, skavar u bini maghmul mis-socjeta ntimata. Huwa wkoll eskluda kompletament illi d-danni elenkati minnu sehhew minhabba ragunijiet attriwibbli ghal binja tar-rikorrenti.

Mill-atti ma' jirrizulta xejn li jgieghel lil Qorti tiddubita l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u twarraba. Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tas-socjeta ntimata hija wkoll infondata u mhux qed tigi milqugha.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-ahhar eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata ecceppiet illi r-rikorrenti ghad iridu jipprova il-quantum tad-danni allegatament sofferti minnhom. Din l-eccezzjoni pero giet sorvolata in vista tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, li elenka l-hsarat sofferti mir-rikorrenti b'rizulta dirett tax-xogholijiet li saru mis-socjeta ntimata, u llikwida l-kumpens dovut.

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta ntimata, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, tiddikjara li s-socjeta ntimata hija responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti kif elenkati mill-Perit Tekniku, tillikwida d-danni hekk sofferti fl-ammont ta' **erbat'elef, tliet mija u hamsin Ewro (€4,350)** inkluz VAT, u konsegwentement tikkundana lis-socjeta ntimata thallas lir-rikorrenti l-istess somma ta' **erbat'elef, tliet mija u hamsin Ewro (€4,350)**, bl-imghax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Ghar-rigward tal-Kap tal-ispejjez, il-Qorti wara li hadet konjizzjoni ta’ dak sollevat fit-trattazzjoni finali mill-abbli difensur tas-socjeta’ intimata taghraf illi l-offerta li ghamlet is-socjeta’ intimata **kienet ta’ elfejn u hames mitt Ewro (€2,500) biss,** kif

jirrizulta mix-xhieda t'Ellul a fol. 52. Ghalhekk l-Qorti taghraf illi jkun gust u ghaqli li l-ispejjez jkunu kif mitluba a karigu tas-socjeta' intimata.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta ntimata.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur