QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' Nhar it-Hamis 23 ta' Marzu 2017

Kawza Numru: 24
Rikors Numru: 431/2012 JPG

Alexander Debono (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 339578 (M)) u martu Antonia Debono (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 295181(M))

VS

Span Properties Limited (C 40646)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors guramentat datat 30 ta' April 2012, (vide fol 1) tal-attur Alexander Debono u martu Antonia Debono, Jesponu bir-rispett u bil-gurament taghha, l-attrici Antonia Debono (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 295181 (M)), tikkonferma:

1. *L-attrici Antonia Debono hija l-proprjetarja tal-fond "Amadeus", Triq Santu Rokku, Zebbug. Hija tghix f'dan il-fond flimkien ma' zewgha, l-attur Alexander*

Debono, u maz-zewg uliedhom minuri illi ghandhom sentejn u seba' xhur u seba' xhur rispettivament;

2. *Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon ta' nhar it-2 ta' Marzu, 2007, il-kumpannija konvenuta xtrat u akkwistat il-proprjeta' adjacenti ghall-proprjeta' ta' l-attrici u cjoe' id-dar bla numru bl-isem "Saint Joseph House" u l-garaxx anness, kontigwu u interkonness sitwati fi Triq Santu Rokku, Zebbug, inkluza l-arja libera ta' l-istess. Kopja tan-nota ta' l-insinwa relattiva qieghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AD1";*

3. *Il-kumpannija konvenuta akkwistat il-fond kontigwu ghal skopijiet ta' zvilupp. Fil-fatt, il-kumpannija konvenuta ipprocediet billi, fost affarijiet ohra, iddemoliet il-bini ezistenti, ghamlet xogholijiet ta' skavar u ipprocediet biex tibni blokka appartamenti b'basement taht l-istess;*

4. *Fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali impost mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizjorju;*

5. *Apparti minn hekk, bix-xogholijiet illi saru fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizjoru tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta' tal-attrici. Tant kemm l-istruttura ezistenti iddajfet mix-xogholijiet li ghamlet il-kumpannija konvenuta illi l-esponenti ma jistghux jibnu zewg sulari ohra kif inhu permess bil-pjan vigenti ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) billi l-istruttura ma ghadhiex tiflah;*

6. *Dana kollu jirrizulta mir-rapport rilaxxat mill-Perit Arkitett Carmel Farrugia nhar it-28 ta' Dicembru, 2011 li spezzjona l-fond tal-attrici fuq inkarigu ta' l-esponenti, liema rapport qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala "Dokument AD2";*

7. *L-esponenti ghandhom kull interess illi l-kumpannija konvenuta taghmel ix-xogholijiet rimedjali kollha mehtiega fosthom, jekk jkun il-kaz, billi jsiru xogholijiet*

tal-konkos minflok il-blat illi tqatta' sabiex tigi rispettata d-distanza legali u dan kif deciz f'kawzi identici, u kif ukoll taghmel tajjeb ghall-hsarat ikkagunati;

8. *Ghalkemm l-esponenti ippruvaw jaslu mar-rapprezentanti tal-kumpannija konvenuta bil-kelma t-tajba, il-kumpannija konvenuta baqghet inadempjenti;*

9. *Ghalhekk kellha issir din il-kawza;*

10. *Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;*

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha tilqa' t-talbiet taghhom u konsegwentement;

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali impost mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet, inkluz dak ta' skavar, illi saru mill-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi, fost affarijiet ohra, bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizjorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta' tal-attrici;*

3. *Tiddikjara u tiddeciedi ukoll illi l-kumpannija konvenuta hija responsabbli tal-hsarat u danni kollha ikkagunati fil-proprjeta' ta' l-attrici;*

4. *Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex entru terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, taghmel dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali necessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex il-kumpannija konvenuta taghmel tajjeb ghall-pregudizzju u indebboliment tal-proprjeta' ta' l-attrici, fost affarijiet ohra billi, jekk ikun il-kaz, jsiru xogholijiet tal-konkos minflok il-blat illi tqatta' sabiex tigi rispettata d-distanza legali u bini ta' l-attrici, taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan;*

5. *Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-kumpannija konvenuta, tawtorizza lill-esponenti sabiex jghamlu dawk l-istess xogholijiet kollha rimedjali necessarji stabbiliti minn dawn l-Onorabbli Qorti sabiex il-kumpannija konvenuta taghmel tajjeb ghall-pregudizzju u indebboliment tal-proprjeta' ta' l-attrici, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, kollox a spejjez tal-kumpannija konvenuta, u skond kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skond ic-cirkostanzi tal-kaz;*

6. *Tillikwida d-danni ikkagunati lill-esponenti da parti tal-kumpannija konvenuta;*

7. *Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas is-somma hekk likwidata in linea ta' danni;*

Bl-ispejjez kontra l-kumpannija konvenuta illi d-diretturi, azzjonisti u rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta Span Properties Limited (C40646), datata 24 ta' Lulju 2012, (vide fol 17), li taqra hekk;

1. *Illi l-esponenti ma' huwiex il-legittimu kuntradittur. Illi ser jirrizulta li minkejja li l-esponenti huwa sid il-fond fejn saru x-xogholijiet kontigwu ghal proprejta tal-atturi, in effetti x-xogholijiet saru u kienu a karigu ta' ahwa Bonnici kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, illi ghalhekk isegwi li l-esponenti ma' ghandu jinstab hati ta' ebda Danni u konsegwenzjali hlas tal-istess jew ta' xogholijiet rimedjali kif qed jigi mitlub fic-citazzjoni;*

2. *Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju, dak li qeghdin jallegaw minnu l-atturi ma' sehhx minhabba x-xogholijiet li saru fis-sit propjeta tal-eccipjenti, izda permess li l-pedamenti tal-binja tal-atturi huma mibnija fuq bazi li ma' hijiex*

strutturalment soda u dana kif ser jirrizulta waqt il-konstatazjonijiet teknici li ser jaghmlu l-periti arkitetti sia ex parte u dawk imqabbda mill-Qorti;

3. *Illi x-xogholijiet li ghamlu t-terzi inkarigati minn l-ahwa Bonnici, sar skond l-arti u s-sengha u dana kif ser jirrizulta ampjament waqt il-mori tal-kawza u ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda;*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet tat-23 ta' Ottubru 2012 li bih gie Nominat il-Perit Tekniku Godwin Abela, a fol 20;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet, datata 11 ta' Awissu 2015, a fol 431/2012;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, mahlufa fit-23 ta' Settembru 2015, a fol 149 et seq;

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela ghad-domandi maghmulin lilu in eskussjoni mis-socjeta' konvenuta, datata 12 ta' Jannar 2016, a fol 250 et seq;

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela ghad-domandi maghmulin lilu in eskussjoni mill-atturi, datata 18 ta' Frar 2016, a fol 256 et seq;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku Godwin Abela, datata 15 ta' Novembru 2016, a fol 270 et seq;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

L-attur **Alex Debono**[1] xehed illi l-fond in kwistjoni kien propjeta` ta'martu. Il-fond adjacenti li gie demolit u zviluppat, kien bini ta'zewg sulari w l-izvilupp l-gdid kienet binja ta'erba' sulari. Is-sit gie skavat kollu sa fond ta'cirka sitt filati. Xehed illi **l-iskavar sar dritt mal-hajt tal-appogg** u hu seta' jara l-pedamenti mikxufin u li dawn il-pedamenti kienu hajt tal-franka. F'dan l-istadju kien diga nnota hsarat fl-appogg tieghu.

Alex Debono xehed illi Joseph Cutajar u l-Perit Wilfrid Debattista, li kien inkarigat mis-socjeta konvenuta bl-izvilupp, accedew fil-fond tieghu **w tawh parir biex johrog mill-fond sakemm jigu stabilizzati l-pedamenti w l-appogg originali** w hekk ghamel billi hareg mil-fond tieghu ghal tlett ijiem. F'dak l-istadju kien hemm konsenturi varji mal-hitan interni.

Alex Debono kompla jixhed illi meta l-izvilupp adjacenti wasal mal-livell tal-fond tieghu thajjar jibni sular iehor u kellem lill-Perit Karm Farrugia li wara li ltaqa' mal-Perit Debattista, qallu li ma setax izid sular iehor fuq il-pedamenti kif kienu wara li sar l-izvilupp adjacenti.

Alex Debono xehed ukoll li Joseph Cutajar ried jaghmel ix-xogholijiet rimedjali f'daru pero insista li jitrangaw il-pedamenti. Xehed illi kien dahal fil-garaxx sottostanti l-fond tieghu w **ra l-pedamenti meta kienet qed tinbidel il-medda tad-drenagg u ra li l-knaten ma kienux allinejati.**

Il-**Perit David Pace**[2], prodott mill-atturi, xehed illi hu kien gie nkarigat mis-sidien tal-mahzen sottostanti l-fond tal-atturi biex jispezzjona l-hajt tal-appogg in komuni ma'sit li kien qed jigi zviluppat. **Meta acceda fuq il-post seta' jara li sar movement fil-hajt tal-appogg u anke qsim fl-art tal-konkos tal-garaxx u attribwixxa dan il-moviment ghal fatt tal-iskavar fis-sit adjacenti u seta jara l-pedamenti mikxufin tal-hajt tal-appogg originali.** Xehed illi wara laqghat u konsultazzjonijiet mal-izviluppaturi w l-perit taghhom, **saru t-tiswijiet mehtiega fil-mahzen a spejjez tal-istess zviluppaturi.**

---

[1] *Vide Xhieda a fol 173 et seq.*
[2] *Vide xhieda a fol 176 et seq.*

Il-**Perit Pace** kompla jixhed illi l-attur avvicinah u talbu jaghmillu rapport[3] dwar dak li ra w qal li rrilaxxa rapport minghajr ma dahal fil-fond tal-attur.

Il-**Perit Karm Farrugia**[4], prodott mill-atturi, xehed illi kien hejja rapport[5] wara li acceda fil-fond tal-attur **u kkonstata cracks fil-hajt divizorju u sinjali ta'moviment laterali, fil-fatt heggeg lill-atturi jevakwaw il-fond.** Xehed illi dahal ukoll fis-sit li kien qed jigi zviluppat **u ra li l-pedamenti tal-hajt divizorju kienu mcaqqilqin.**

Il-**Perit Farrugia** xehed ukoll illi xi zmien qabel l-attur kien staqsih setax jibni sular addizzjonali u qallu li dak iz-zmien seta' pero wara x-xogholijiet ta'skavar il-pedamenti tilfu l-istabbilita taghhom u skond hu, l-attur ma setax jghabbi l-hajt divizorju b'aktar piz.

Joseph Cutajar,[6] prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi s-sit li gie **zviluppat jappartjeni lis-socjeta konvenuta li taghha kien direttur**. Xehed illi l-Perit Wilfrid Debattista, li kien inkarigat bil-progett, dahal fil-garaxx adjacenti mas-sit in kwistjoni u sottostanti l-fond tal-atturi u sab li kien fi stat tajjeb. Xehed illi wara li beda x-xoghol sid il-garaxx qallu li kien hemm xi *hairline cracks* fil-hajt tal-appogg u f'dak l-istadju ingab il-Perit Pace li ltaqa' w ddiskuta kollox mal-Perit Debattista.

Joe Cutajar xehed illi **s-sit aktar thammel milli gie skavat ghaliex kien kollu terrapin u blat imfarrak u l-blat kien biss fl-parti ta'quddiem.** Xehed illi intuza trencher biex fired il-materjal minn ma'l-appogg **pero meta wasa tul nofs l-appogg bdew jidhru konsenturi fil-hajt u immedjatament ix-xogholijiet waqfu u t-trinka mhammla imtliet bil-konkos.**

Joe Cutajar kompla jixhed illi waqt il-kostruzzjoni hu qatt ma tkellem mal-attur u kien il-Perit Debattista biss li spezzjona l-fond tal-attur. Xehed illi huma tellghu qoxra separata u li l-binja taghhom tistrih kompletament fuq il-hajt taghhom. Xehed li hu ra li l-pedamenti

[3] *Vide fol 178 et seq.*
[4] *Vide fol 186.*
[5] *Dokument immarkat AD2 a fol 8 tal-process.*
[6] *Vide l-Affidavit a fol 190 et seq.*

tal-hajt divizorju originali ma kienux fuq blat solidu. **Il-hajt intrifed permezz ta'pilastri tal-konkos u saqaf tal-planki u b'hekk illum jinsab fi stat ahjar milli kien.**

Joe Cutajar xehed ukoll illi s-saqaf tal-garaxx sottopost ghall-fond tal-attur ma deherx illi seta jerfa aktar sulari u li dan il-fatt ma kienx tort tas-socjeta konvenuta. Xehed **illi l-attur talbu garanzija li seta jtella' sular addizzjonali w li hu ma setax jaghti tali garanzija.**

Oliver Magro, ir-rapprezentant legali tal-MEPA, prodott mill-atturi, ipprezenta *policy maps*[7] u l-*policies* li jirrigwardaw it-triq fejn jinsabu l-fond tal-atturi w s-sit in kwistjoni.

Il-**Perit Wilfrid Debattista**[8], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi hu kien il-perit inkarigat mill-izvilupp tas-socjeta konvenuta fl-istadji kollha sakemm inhareg il-*compliance certificate*. Il-progett kien jinkludi twaqqigh ta'fond ezistenti, skavar u kostruzzjoni ta'blokk appartementi b'garaxx sottopost ghall-istess blokk.

Il-**Perit Debattista** xehed illi waqt l-iskavar innota li l-blat kien fih qieghan u bdew jidhru konsenturi fl-appogg tant illi waqqaf ix-xogholijiet u ordna li t-trinka skavata tigi mimlija bil-konkos kif ukoll ix-xquq fil-blat sabiex dan jikkonsolida. Xehed illi dahal ghand l-atturi u wara li kkonstata l-konsenturi fil-hitan talab lill-atturi jevakwaw il-fond. Wara li l-blat ikkonsolida l-atturi regghu dahlu fil-fond taghhom **u t-tqattigh kompla permezz ta'*rotating cutter* f'distanza ta'madwar metru u nofs mill-hajt.** Sussegwentement tqattghu ***pockets* fil-blat u nbnew pilastri tal-konkos li tghaqdu b'*header beam* u l-kostruzzjoni tal-hajt tkompla fuq dan il-*header beam*. Dawn ix-xogholijiet stabilizzaw il-pedamenti tal-hajt divizorju originali.**

Il-**Perit Debattista** xehed ukoll illi l-garaxx sottopost ghall-fond tal-atturi kellu hajt gholi u dan seta jincidi fuq il-kapacita` tal-istess hajt biex jerfa pizijiet addizzjonali pero l-fatt li saqaf tal-garaxx fis-sit zviluppat gie f'gholi ta'nofs ta'dan il-hajt, allura dan il-hajt intrifed u ssahhah.

---

[7] *Vide fol 192 u l-pjanti annessi a fol 193 et seq bil-policies annessi.*
[8] *Vide xhieda fol 209 et seq.*

Il-**Perit Debattista** xehed ukoll illi kien dahal ghand l-atturi biex ghamel ***condition report***[9] **u li l-hsarat li graw ma kienux ta'natura strutturali pero ta'rifinituri.** Xehed ukoll illi ebda element strutturali bhal knaten ma nkisru.

Mario Agius[10], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi ra l-konsenturi tul il-hajt tal-appogg fil-garaxx sottopost ghall-fond tal-atturi li kien propjeta` ta'ommu. Xehed illi wara li kellem lil Joe Cutajar, saret laqgha' bil-Periti Pace u Debattista prezenti u **gew decizi l-interventi rimedjali li saru a spejjez tas-socjeta konvenuta.** Xehed illi l-uniku inkonvenjent kien li l-inkwilin tal-garaxx hareg.

Noel Bonnici[11], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi hu kien il-kuntrattur imqabbad mis-socjeta` konvenuta ghall-kostruzzjoni fis-sit adjacenti l-fond tal-atturi. Xehed illi fl-istadju ta'skavar inqalghu problem bil-blat imfarrak u hargu konsenturi fl-appogg ezistenti u twaqqfu x-xogholijiet. Xehed illi imtlew it-trinek bil-konkos, kollox skond l-istruzzjonijiet tal-Perit Debattista.

Noel Bonnici xehed illi s-sit kien fil-parti l-kbira radam u ftit kien il-blat li kellu jitqatta u l-qtugh sar bl-uzu ta'trencher. Xehed illi meta nkixfu l-pedamenti tal-appogg ezistenti seta jara li dawn kienu fuq blat imxaqqaq u mtlew bil-konkos.

Noel Bonnici xehed illi kien dahal ghand l-atturi qabel ma bdew ix-xogholijiet ghar-ragunijiet ta'insurance w rega' dahal u ra l-konsenturi fil-hajt. Xehed ukoll illi l-binja tal-atturi intrifdet u li l-binja tas-socjeta konvenuta hija separata minnha.

Gie ezebit certifkat datat 28 ta'Dicembru 2011 irrilaxxat mill-Perit Karm Farrugia wara li spezzjona l-fond tal-atturi meta tfaccaw il-hsarat ikkawzat mill-izvilupp adjacenti. Il-perit iddeskriva n-natura tal-hsarat **kif ukoll il-mod kif sar l-iskavar partikolarment li ma thallitx id-distanza ta'sitta w sebnghin centimetri mill-hajt divizorju.** Il-perit qal ukoll li hu kien inkarigat minn xogholijiet li saru fil-fond tal-atturi fis-sena 2006 u li dan il-fond kien f'qaghda strutturali tajba tant illi setghu jinbnew zewg sulari addizzjonali. Skond l-istess perit il-hitan issa iddghajfu w allura ma setghux igorru piz addizzjonali ta'sulari

---

[9] *Dokument immarkat SP1 vide fol 168 et seq.*
[10] *Vide xhieda fol 210 et seq.*
[11] *Vide xhieda a fol 211 u 220.*

ohra. Il-perit Farrugia issuggerixxa li jissahhu l-pedamenti **billi jigu *underpinned* permezz ta'*micropiles* maqudin permezz ta'travi tal-konkos u jinbena hajt tal-appogg gdid bi spiza stmata fl-ammont ta'€50,000 eskluz il-VAT.**

Gie ezebit ukoll certifikat datat 15 ta'Marzu 2013 irrilaxxat mill-Perit Wilfrid Debattista wara li bdew ix-xogholijiet u sar l-iskavar u li inkixfu l-pedamenti tal-hajt divizorju. Il-perit iddeskriva l-blat imfarrak *(fissured rock)* u li l-hajt divizorju kien mibni direttament fuq dan il-blat imfarrak. Il-perit iddeskriva kif tkomplew ix-xogholijiet bl-*underpinning* tal-pilastri u travi tal-hadid tal-garaxx adjaceni kif ukoll il-pilastri tal-konkos li iddahhlu propju mal-hajt tal-appogg u tghaqqdu bi travu tal-konkos li evetwalment garr l-istruttura l-gdida. Ma sar ebda uzu strutturali mill-appogg ezistenti. **Il-perit iddikjara illi f'dan il-kaz ma setghetx tinbena l-istruttura l-gdida fuq il-blat imfarrak u li kien hemm bzonn li jitnehha tali blat b'dan illi d-distanza ta'sitta w sebghin centimetri ma seghetx tigi osservata.**

Jirrizulta li tul dawn il-proceduri ma giex ikkontestat il-fatt li l-fond tal-atturi sofra minn hsarat konsiderevoli, fatt li gie stabbilit anke waqt l-access tal-Perit Tekniku Abela kif ukoll mir-ritratti[12] esibiti mill-attur.

Jirrizulta wkoll li s-socjeta konvenuta dejjem riedet taghmel tajjeb ghal hsarat a spejjez taghha u fil-fatt il-garaxx sottopost ghal fond tal-atturi, propjeta` ta'terzi, sarulu t-tiswijiet mehtiega.

Il-Perit Tekniku jirriferi ghall-azzjoni immedjata li ttiehdet mis-socjeta konvenuta kif ukoll mill-Perit Debattista li, meta indunaw bil-hsarat ikkawzati fl-appogg mix-xogholijiet ta'skavar, waqqfu dawn ix-xogholijiet u talbu lill-atturi jevakwaw il-fond taghhom sakem is-sitwazzjoni tigi stabilizzata w li fil-fatt hekk gara, u l-atturi regghu dahlu lura fil-fond taghhom wara jumejn jew tlieta.

Jirrizulta li minn natura tal-hsarat, kif ukoll mir-ritratti esibiti mill-Perit Debattista, illi l-pedamenti tal-hajt divizorju kienu fuq blat difettuz, dan kien b'sahhtu bizzejjed biex ireggi binja ta'zewg sulari kif inhi llum, pero x'seta' jiflah bhala piz addizzjonali ma kienx

[12] *CD anness mal-verbal tas-seduta tal-31 ta'Jannar 2013.*

maghruf, sija lill-perit mqabbad mill-atturi, sija lill-atturi stess. Il-Perit Tekniku ma qabilx mad-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia li setghu jinbnew zewg sulari addizzjonali minghajr ma kienet saret spezzjoni tal-pedamenti tal-hajt in kwistjoni.

Il-Perit Godwin Abela rrefera wkoll ghall-mod kif gie mirfud il-hajt tal-appogg originali, bil-pilastri *(piles)* tal-konkos marbutin bi travu kontinwu tal-konkos *(header beam)* u li dan jirrisspekkja dak suggerit mill-istess Perit Farrugia fir-rapport tieghu kif deskritt f'paragrafu 6.01. Certament bil-bini tal-istruttura tas-socjeta konvenuta, il-hajt tal-appogg originali kollu gie mirfud minn isfel sa fuq nett u ma hemmx possibilta` li dan il-hajt illum jitqies bhala wiehed dghajef jew instabbli.

Il-Perit Nominat jirriferi ghal fatt li l-garaxx sottopost ghal fond tal-atturi hu msaqqaf bil-konkos fuq travi tal-hadid li ghandhom dawl tul il-wisgha kollha tal-garaxx *(wide span).* Iz-zieda tal-sulari addizzjonali fuq il-fond tal-atturi kien se jirrikjedi studju dwar kemm piz zejjed seta' jerfa dan is-saqaf, dan l-ezercizzju sa issa ma sarx u l-Perit Abela qis illi dan il-fatt ma giex ikkunsidrat sew mill-Perit Farrugia meta irrediga r-rapport tieghu surriferit f'paragrafu 6.01.

Irid jigi kkunsidrat ukoll il-fatt li l-fond tal-atturi u l-garaxx sottopost kienu ilhom mibnija madwar sittin sena u li ghal dik it-tip ta'binja kienu forsi necessarji biss pedamenti ta'certu tip li f'dan il-kaz kienu gebel tal-franka impoggija direttament fuq il-wicc tal-blat, kif kienet l-uzanza dak iz-zmien. Certament ma kienux mahsubin biex igorru binjiet addizzjonali kif ukoll il-fatt li il-materjali, mezzi w kwalita ma kienux dawk ta' llum.

Irid jigi kkonsidrat ukoll il-fatt li s-sottoswol f'dawk l-inhawi kien turbazz fuq blat imfarrak. Jirrizulta mix-xhieda u mir-ritratti tas-sit skavat li s-sottoswol certament ma kienx wiehed stabbli w li kwalsijasi disturb tas-sit kien se jikkawza certu moviment fil-hajt tal-appogg immaterjali tinzammx jew le id-distanza ta'sitta w sebghin centimetri mill-istess hajt u li fil-fatt hekk gara.

Il-Perit Tekniku rrefera ghall-metodu adottat mill-Perit Debattista biex jistabilizza l-pedamenti tal-hajt tal-appogg komuni sija bil-mili tat-trinka mhaffra, sija bil-mili bil-konkos tax-xquq fil-blat kif ukoll bl-inseriment ta'pilastri tal-konkos *(piles)* immedjatament mal-hajt tal-appogg u t-travu tal-konkos biex jintrabtu flimkien dawn il-

pilastri biex jinholoq effett ta'cinturin u jintrifed il-hajt divizorju. Apparti minn hekk fuq dan it-travu *(header beam)* inbena l-hajt tal-appogg separat tal-binja tas-socjeta konvenuta minghjar ma ntuza strutturalment l-hajt tal-appogg originali.

Il-Perit nominat mill-Qorti rrefera ghall-punt imqajjem mill-atturi dwar il-possibilta jew meno ta'zieda ta'sulari fuq il-fond taghhom u d-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia illi llum tali zvilupp ma setax isir minhabba l-indeboliment tal-pedamenti tal-hajt divizorju originali. In vista tal-pjan lokali viggenti l-atturi jistghu jibnu sular shih fuq il-fond taghhom u penthouse fuq dan is-sular. Il-Perit Abela qis illi tali zvilupp xorta jista jsir billi l-piz tal-izvilupp potenzjali jinfirex b'mod illi ma jkunx hemm koncentrazzjoni ta'pizijiet fuq il-hajt tal-appogg originali a volja dan kien gie stabilizzat bil-mod deskritt aktar il-fuq. Fi kwalunkwe kaz ma jistax isir intervent fuq il-pedamenti tal-hajt tal-appogg originali minghajr ma jizzarma l-istess hajt u dan mhuwiex possibbli sakemm il-binja kollha ma tigix demolita.

Il-Perit nominat finalment ikkonkluda:

Illi ghal dak li jirriwarda l-ewwel talba attrici jirrizulta mill-provi li l-iskavar fis-sit tas-socjeta konvenuta sar f'distanza anqas minn sitta w sebghin centimetri mill-hajt tal-appogg divizorju bejn il-fond tal-atturi w s-sit tas-socjeta konvenuta. Ghaldaqstant Perit nominat kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghar-rigward tat-tieni talba attrici, jirrizulta mill-provi w mill-access li x-xogholijiet maghmulin mis-socjeta konvenuta fis-sit taghha, inkluzi xogholijiet ta'skavar, ikkagunaw hsarat fil-fond tal-atturi fis-sens li fil-hajt tal-appogg feggew konsenturi rizultanti minn effett ta'*rotation* tal-istess hajt u dan anke minhabba l-fatt li dan il-hajt kien qed jsitireh fuq blat imfarrak *(fissured rock)* li gie disturbat bix-xogholijiet ta'skavar. Ghaldaqstant il-Perit Abela kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghar-rigward tat-tielet talba attrici, jirrizulta mill-provi li s-socjeta attrici kienet responsabbli ghall-hsarat u danni kollha kkagunati fil-fond tal-atturi. Ghaldaqstant l-Perit espert kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghal dak li jirrigwarda r-raba' talba attrici, jirrizulta mill-provi w mill-access, li l-mizuri w xogholijiet mehtiega biex jigi stabilizzat u rinforzat il-pedament u s-sottoswol tal-hajt tal-appogg originali li fuqu tistreih il-binja tal-atturi, fil-fatt gie kompletat kif giet kompletata wkoll il-binja tas-socjeta konvenuta. Il-Perit kien tal-opinjoni li l-hajt tal-appogg tal-binja tal-atturi huwa strutturalment stabbli u kompletament mirfud mill-binja tas-socjeta konvenuta u ma hemmx bzonn ta'interventi jew xogholijiet addizzjonali. Ghaldaqstant kien tal-opinjoni li din it-talba tigi michuda.

Ghal dak li jirrigwarda s-sitt talba attrici dwar likwidazzjoni tad-danni kkagunati mis-socjeta konvenuta, l-Perit nominat hu tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha w li l-istima ta'tali danni tammonta ghal €10,513.15 (ghaxart elef, hames mija u tlettax-il ewro u hmistax-il centezmu) u dan skond kif dettaljat fuq it-tabella murija fuq Dok A.

Ghal dak li jirrigwarda s-seba' talba attrici, l-Perit Abela kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha w li s-socjeta konvenuta ghandha tigi ordnata thallas lill-atturi s-somma hawn fuq likwidata ta' €10,513.15 (ghaxart elef, hames mija u tlettax-il ewro u hmistax-il centezmu).

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, jirrizulta illi kienet l-istess socjeta konvenuta li wettqet ix-xogholijiet fis-sit adjacenti mal-fond tal-atturi bir-rizultat li gew disturbati l-pedamenti tal-hajt tal-appogg u kkawzati l-hsarat fl-istess hajt u fil-fond tal-atturi. Ghaldaqstant l-Perit Abela kien tal-opinjoni li din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Ghal dak li jirrigwarda t-tielet eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, jrrizulta li l-mizuri li ttiehdu w x-xogholijiet maghmulin mis-socjeta konvenuta fil-pedamenti wara x-xoghol ta'skavar, saru skond is-sengha w l-arti. Ghaldaqstant l-Perit Nominat kien tal-opinjoni li din l-eccezzjoni ghandha tigi parzjalment milqugha.

Fir-relazzjoni addizzjonali tieghu, l-Perit Abela kkorega l-istima tieghu li ghandha taqra ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91) wara li ghamel access ulterjuri u vverifika l-gholi tal-hitan.

Ikkonsidrat:

Is-Societa' intimata eccepiet illi l-istess societa ma kienitx il-legittimu kontradittur.

Il-Qrati taghna affermaw li:

> **"Biex jigi stabbilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienet materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, holoq ir-relazzjoni guridiku li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti".**[13]

Jinghad ukoll fuq il-kuncett ta' legittimu kuntrattur illi:

> **"sakemm ma jkun jidher illi l-eccezzjoni qieghda titqajjem biss bhala manuvera procedurali[14], d-determinazzjoni ta' min ghandu jkun fil-kawza hija aspett fundamentali tal-azzjoni li tkun, u dan ghaliex kull att gudizzjarju li jsir minn jew kontra persuna li ma tistax toqghod f'kawza u li ma tkunx awtorizzata regolarment ghal daqshekk, huwa att li ma jiswiex."**[15]

Tali eccezzjoni hija wahda perentorja tal-gudizzju ghaliex jekk tintlaqa tittermina l-azzjoni. Jsegwi ghalhekk li tali eccezzjoni tista titqajjem f'kull stadju tal-process inklus fl-istadju ta' Appell[16] u jekk tigi akkordata ggib maghha il-helsin mill-osservanza tal-gudizzju.[17]

Il-gurisprudenza taghna tafferma:

---

[13] Vide Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001

[14] Vide ukoll –Kennech Brincat vs AG et deciza minn l-Imhallef Dr. Ray Pace fl-10 ta Jannar 2003

[15] Vide Art 787(1) Kap 12 u Muscat et vs Benny Dingli et deciza 30 ta' Novembru 2006 per Imhallef J.R.Micallef

[16] Vide Societa Filarmonika la Stella vs Kummissarju tal-Pulizija deciza fid-19 ta' Lulju 1997 Appell Civili, vide ukoll VOL XXXIV. (i) 321; VOL XXI (i) 388 u Mary Grace Farrugia vs Stephen Farrugia deciza fit-12 ta' Novembru 2003

[17] Vide Dacoutios is Petrocchino et deciza fil-31 ta' Frar 1950 Appell Civili

> **"Koncettwalment din l-eccezzjoni tippresupponi difett ta' legittimazzjoni processwali. Permezz taghha s-societa' Appellata qieghda tissottometti li hija mhiex il-litis konsorju idoneu di fronte ghat-talba attrici. Hi kellha taccetta u tipprova ghall-konvinciment tal-Qorti li ma kellha ebda rabta mal-kawza petendi tal-avviz fil-konfront taghha."**[18]

Fil-kaz in ezami huwa inkontestat illi x-xogholijiet illi waslu ghad-danni sofferti mill-atturi kienu allegatament ikkawzati mill-izvilupp li s-societa' intimata ezegwiet fuq il-proprjeta' taghha li tigi adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi. Ghaldaqstant is-societa' intimata hija l-legittimu kontradittur u jibqgha mpregudikat id-dritt ta' rivalsa taghha kontra terzi.

Ikkonsidrat:

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."***

L-Art. 439 Kap.16 jistipola li d-distanza statutorja minn hajt divizjorju trid tkun anqas minn 76 il-centimetri.

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*

[18] Vide Atlas Insurance Limited vs Air Cargo Logistics Limited, deciza fl-1 ta' Marzu 2006

*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' Noel Bonnici, illi s-socjeta ntimata ma segwietx id-distanza stipulata mil-ligi meta kienet qed taghmel ix-xogholijiet ta' skavar fil-

proprjeta taghha. Dan il-fatt gie kkonfermat ukoll mill-Periti li xehdu f'din il-kawza, u anke mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti.

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

> "*...f' materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha,* ***il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"*** *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Multo magis meta, bhala fil-kaz prezenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizji perizjuri li jghid il-kuntrarju, jew idghajjef il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku.*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordemaina Medici noe vs Pio Camilleri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

> "*...f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "* ***sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux*** *" - "Dingli Estates & Co. vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 gie rrilevat illi:

> "...***l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti*** *(ara " Calleja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003,* ***"konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"*** *(ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Saliba vs Farrugia", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).*"

F'dan il-kaz, mhux tali hemm assenza ta' provi teknici migjuba mill-intimati illi jistghu jwasslu lil Qorti biex tiskarta l-konkluzjoni tal-perit tekniku, izda ghall-kuntrarju, **wiehed mill-Periti inkarigati miss-societa intimata, u cioe l-Perit Wilfred Debattista**, li kien mar jispezzjona l-fond tar-rikorrenti, sahansitra dahal fil-fond tal-attur in segwitu tal-iskavar u l-fegg ta' konsenturi, biex javza lill-atturi jivvakaw id-dar taghhom biex ma tigrix xi disgrazia.

Illi ghaldaqstant il-Qorti tikkondividi ma l-konkluzzjonijiet raggunti fir-rapport tieghu kif emendat fir-rapport addizzjonali, taddotthom u taghmilhom taghha.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni u tilqa parzjalment it-tielet eccezzjoni tas-societa intimata ghal dak illi jirrigwarda x-xogholijiet rimedjali li twettqu fuq il-hajt divizorju; tilqa l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba' talba attrici; tichad ir-raba u l-hames talba attrici u ghaldaqstant:

Tiddikjara u tiddeciedi illi fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali impost mill-artikolu 439 tal-Kap. 16

tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet, inkluz dak ta' skavar, illi saru mill-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi, fost affarijiet ohra, bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizjorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta' tal-attrici;

Tiddikjara u tiddeciedi ukoll illi l-kumpannija konvenuta hija responsabbli tal-hsarat u danni kollha ikkagunati fil-proprjeta' ta' l-attrici;

Tillikwida d-danni ikkagunati lill-atturi da parti tal-kumpannija konvenuta fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' danni fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Bl-ispejjez kontra s-societa' intimata.

Moqrija.

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur