PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 6/2013 AF

Arnold Joseph Grech u martu Doris Grech

vs

Jimfard Company Limited (C-18033),

Muscat and Gatt Construction Limited (C-30129)

u

GAM Limited (C-41274)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi huma s-sidien tal-fond 13 u 15, "Xehda Ghasel", Triq il-Ferrovija, Attard liema proprjetà tikkostitwixxi r-residenza abitwali taghhom ghal dawn l-ahhar tlieta u ghoxrin sena.

Peress illi fil-kors ta' zvilupp tal-proprjetà adjacenti "Westland", numru 9 u 11, Triq il-Ferrovija, Attard u senjatament waqt id-demolizzjoni tal-istess, il-konvenuti ikkawzaw hsarat ingenti lill-proprjetà tar-rikorrenti u, sabiex ma jizdiedux dawn il-hsarat, gie intavolat mandat ta' inibizzjoni 74/07 kontra Charles Gatt li huwa direttur u shareholder f'uhud mis-socjetajiet intimati.

Fil-kors ta' dan il-mandat saru diskussjonijiet u fis-16 ta' Marzu 2007 sar ftehim mas-socjetajiet Jimfard Company Limited u Muscat and Gatt Construction Limited li permezz tieghu huma accettaw ir-responsabbilità ghad-danni u li jaghmlu tajjeb ghalihom. Ghalkemm iddikjaraw li huma s-sidien tal-proprjetà li qed tigi zviluppata, fil-fatt sussegwentement l-esponenti skoprew li din tappartjeni lis-socjetà intimata l-ohra GAM Limited.

Fid-dawl ta' dan il-ftehim l-esponenti mbaghad irtiraw l-mandat ta' inibizzjoni u baqa' sejjer l-izvilupp izda minflok ma sewwew il-proprjetà tal-esponenti kkawzaw aktar hsarat u ghalhekk, ghalkemm fil-bidu l-esponenti kellhom it-tama illi l-intimati kienu f'posizzjoni li jsewwu huma stess l-istess hsarat, l-esponenti tilfu l-fiducja tal-kompetenza li l-intimati jaghmlu x-xogholijiet riparatorji skond is-sengha u l-arti u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Peress illi b'rizultat tax-xogholijiet magmula mis-socjetajiet intimati fil-proprjetà imsemmija, l-esponenti sofrew hsarat kbar li ghalihom huma unikament responsabbli l-intimati solidarjament bejniethom, liema socjetajiet interpellati biex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tal-istess baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lill-intimati solidarjament responsabbli ghall-hsarat u danni sofferti mill-atturi fil-proprjetà taghhom "Xehda Ghasel", 13 u 15, Triq il-Ferrovija, Attard liema hsarat u danni ghandhom jippersistu sal-lum kif fuq premess.

2. Tillikwida l-istess danni sabiex il-fond jigi restitwit *in integrum* kif kien qabel u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi liema danni ghandhom jinkludu wkoll kwalsiasi spiza ta' trazlokar u akkomodazzjoni alternattiva waqt li qed isiru x-xogholijiet rimedjali, spejjez u drittijiet tal-perit u spejjes legali kif ukoll kumpens ghaz-zvalutar tal-fond.

3. Tikkundanna lis-socjetajiet intimati sabiex ihallsu l-istess danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-interessi kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet intimati Jimfard Company Limited, Muscat and Gatt Construction Limited u GAM Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari, GAM Limited tecepixxi (a) li mhix il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju; u (b) il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16.

Fil-meritu, illi t-talbiet tar-rikorrenti ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni huma irritwali u ghalhekk ghandhom jigu michuda billi l-partijiet huma marbutin bl-obbligi kontrattwali bilaterali naxxenti mill-iskrittura tas-16 ta' Marzu 2007; ghalkemm mitlub diversi drabi biex jgharraf lill-esponenti meta jistghu jibdew ix-xogholijiet, ir-rikorrent irrifjuta li jaghmel dan.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-ammont li qed jitolbu r-rikorrenti huwa wiehed ezagerat u certu hsarat ma gewx kagjonati mill-esponenti.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjetajiet intimati maħlufa minn Joseph Muscat li kkonferma bil-ġurament kif gej:

Jiena azzjonist u direttur fit-tlett kumpanniji intimati u naf personalment bil-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni.

Permez ta' konvenju datat 17 ta' Ottubru 2006, il-kumpanniji Muscat & Gatt Construction Ltd ghal nofs indiviz u Jimfard Company Limited ghan-nofs indiviz l-iehor, obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-fondi dar u garage bin-numru 11 u 13 fi Triq il-Ferrovija, Attard – liema fondi huma kontigwi ghall-fond tar-rikorrent. Ftit granet wara l-iffirmar tal-konvenju, il-kumpanniji Muscat & Gatt Construction Limited u Jimfard Company Limited qabdu lil John Bonavia bhala kuntrattur biex jiddemolixxi dawn il-fondi u jhammel is-sit; waqt dawn ix-xogholijiet ta' demolizzjoni u thammil, l-imsemmi kuntrattur irreka hsarat lill-fond tar-rikorrent. Ir-rikorrent Grech hareg Mandat ta' Inibizzjoni li gie tranzatt permezz ta' skrittura datata 16 ta' Marzu, 2007; permezz ta' dina l-iskrittura, l-imsemmija zewg socjetajiet bhala zviluppaturi, filwaqt illi assumew r-responsabbilità ghall-hsarat kagjonati mill-kuntrattur taghhom, obbligaw ruhhom li jwettqu x-xogholijiet riparattivi taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mannie Galea, imqabbad mir-rikorrent.

Iz-zewg kumpanniji esponenti wettqu l-obbligu assunt minnhom f'para. 1 tal-imsemmija skrittura u ghamlu it-*temporary measures* hemm kkontemplati kif ukoll komplew bix-xogholijiet skond il-method statement maqbul fl-istess skrittura.

Permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Gunju, 2007, wara cessjoni u assenjazzjoni tad-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi mill-kumpanniji Muscat & Gatt Construction Limited Jimfard Company Limited lill-GAM Limited – kumpanija registrata fit-30 ta' April 2007 (u ghalhekk inezistenti qabel din id-data) – l-istess GAM Limited akkwistat il-fondi 11 u 13, Triq il-Ferrovija, Attard.

Appena l-izviluppaturi kkompletaw l-kostruzzjoni tal-binja, a tenur tal-obbligi kontrattwali taghhom assunti fl-iskrittura tas-16 ta' marzu 2007, huma infurmaw lir-rikorrent illi setghu jibdew it-tiswijiet fil-fond tar-rikorrent izda r-rikorrent rrifjuta illi Muscat & Gatt Construction Limited u Jimfard Co. Limited iwettqu dawn ix-xogholijiet u minflok talab somma flus fl-ammont ta' €24,178.68 u jaghmel x-xogholijiet hu. Billi l-ammont reklamat mir-rikorrent kien wiehed ezagerat u f'kull

kaz, il-kumpaniji setghu jaghmlu x-xogholijiet huma b'somma inferjuri filwaqt illi l-interessi tar-rikorrenti Grech kienu salvagwardjati peress illi l-istess xogholijiet ta' tiswija kienu ser isiru taht id-direzzjoni u ghas-sodisfazzjoni tal-perit Mannie Galea (l-perit appuntat mill-istess rikorrenti), il-kumpanniji esponenti baqghu jinsistu illi r-rikorrenti Grech jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u jippermetti lill-kumpanniji esponenti jwettqu x-xogholijiet rimedjali izda minflok, ir-rikorrenti pprezenta l-kawza odjerna.

Mal-appogg tan-naha l-ohra tal-fond tar-rikorrenti, terzi demolew l-binja ezistenti u rikostruwew binja gdida li wkoll ghamlu xi hsarat lill-fond tar-rikorrent u ghal dawn il-hsarat godda, l-esponenti m'ghandhom ebda responsabbilità.

Il-kumpanniji Muscat & Gatt Construction Limited u Jimfard Co. Ltd kienu u ghadhom disposti jonoraw l-obbligi kontrattwali taghhom u jwettqu x-xogholijiet rimedjali miftehma fl-iskrittura tas-16 ta' Marzu 2007 biex jirrentegraw l-binja tar-rikorrenti ghal istat li kienet qabel ma garrbet hsarat izda mhux ippreparati jhallsu somma ezagerata mitluba mir-rikorrenti u/jew jaghmlu tajjeb ghal danni ikkagunati minn terzi.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2016 din il-Qorti ħatret lil Perit Alan Saliba sabiex jirrelata dwar l-entità tal-ħsarat fil-proprjetà tal-atturi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli difensur tal-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetajiet intimati.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għad-danni. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara lis-soċjetajiet intimati responsabbli in solidum għall-ħsarat u danni oħra sofferti minnhom konsegwenza ta' xogħlijiet li l-istess intimati esegwew fuq il-proprjetà tagħhom li tmiss ma dik tal-atturi. Konsegwentement, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida d-danni u tordna lill-intimati jħallsuhom l-ammont hekk likwidat.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà "Xehda Għasel", bin-numru uffiċjali 13 u 15, Triq il-Ferrovija, Attard. Is-soċjetajiet intimati Jimfard Company Limited u Muscat and Gatt Construction Limited kienu s-sidien tal-proprjetà "Westland", bin-numru uffiċjali 9 u 11, li tmiss ma dik tal-atturi, sakemm din ġiet trasferita lis-soċjetà intimata l-oħra GAM Limited permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit datat 20 ta' Ġunju 2007. F'din il-kawża it-tlett kumpanniji kienu rappreżentati minn Joseph Muscat u Frank u Ignatius aħwa Attard.

Jirriżulta li fil-bidu tas-sena 2007, is-soċjetajiet intimati Jimfard Company Limited u Muscat and Gatt Construction Limited inkarigaw lil ċertu John Bonavia għat-twaqqiegħ u skavar tal-proprjetà tagħhom sabiex minflok jibnu blokk konsistenti f'garaxxijiet u appartamenti sovrastanti. Matul dawn ix-xogħlijiet, saret ħsara lill-proprjetà tal-atturi tant illi dawn talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-intimati milli jkompli bix-xogħlijiet.

In linea ta' transazzjoni, l-atturi u s-soċjetajiet intimati Jimfard Company Limited u Muscat and Gatt Construction Limited daħlu fi ftehim datat 16 ta' Marzu 2007 li permezz tiegħu, wara li ġie maqbul illi konsegwenza tal-imsemmija xogħlijiet saret ħsara fil-proprjetà tal-atturi, l-imsemmija soċjetajiet intimati filwaqt illi assumew ir-responsabbilità għall-ħsarat li saru fil-proprjetà tal-atturi, li dak iż-żmien kienu jikkonsistu fi ħsara strutturali fis-soqfa tal-kċina u tal-*washroom* kif ukoll ħsara oħra ta' natura superficjali, obbligaw ruħhom li immedjatament jieħdu miżuri temporanji sabiex ma tkomplix issir ħsara fis-soqfa kif ukoll illi meta jkun lest l-iżvilupp tal-proprjetà tagħhom, jagħmlu xogħlijiet ta' tiswija neċessarji fuq dik tal-atturi. Ġie miftiehem ukoll illi dan ix-xogħol rimedjali kellu jikkonsisti

imma ma kienx limitat għat-tibdil tas-soqfa tal-kċina u tal-*washroom*, li jsir il-madum mill-ġdid, kif ukoll illi jsir xogħol ta' installazzjoni ta' ilma u elettriku u tibjid skont il-bżonn.

Jirriżulta li wara li tlesta l-iżvilupp tal-proprjetà tal-intimati u minkejja l-imsemmi ftehim, il-partijiet qatt ma waslu għal qbil dwar kif u liema xogħlijiet għandhom jesegwixxu l-intimati minkejja skambju ta' korrispondenza bejn l-abbli difensuri tal-partijiet.

Permezz ta' ittra legali datata 29 ta' Lulju 2009, il-konsulent legali tal-atturi bgħatt ittra lid-difensur tal-intimati li magħha kien hemm annessa ittra tal-Perit Mannie Galea li ta struzzjonijiet lill-intimati sabiex jibdew ix-xogħlijiet rimedjali fuq il-proprjetà tal-atturi. Mal-ittra kien hemm anness *bill of quantities* fejn ġie indikat illi x-xogħlijiet neċessarji se jlaħħqu mal-€31,327.56.

Permezz ta' ittra ufficcjali datata 7 ta' Awwissu 2009 indirizzata lill-intimati Jimfard Company Limited u Muscat and Gatt Construction Limited, l-atturi interpellaw lill-imsemmija soċjetajiet intimati sabiex iħallsu l-ammont likwidat mill-Perit Mannie Galea in kwantu li kienu baqgħu m'għamlux ix-xogħol rimedjali mitlub minnhom.

L-intimati inkarigaw lill-Perit Godwin Abela li aċċeda fuq il-fond f'Ottubru tas-sena 2009. Il-Perit Abela għamel stima tal-ħsarat fl-ammont ta' €25,321.45. Jirriżulta li l-kumpannija assiguratriċi tal-intimati wkoll offriet somma flus lill-atturi imma din kienet waħda meqjusa irriżorja. Il-Qorti tinnota li l-imsemmija kumpannija assiguratriċi kienet sabet illi xogħol ta' twaqqiegħ u skavar fil-proprjetà tal-intimati ma kienx sar skont il-*method statement* approvat.

Permezz ta' ittra datata 10 ta' Novembru 2010, il-konsulent legali tal-intimati bagħat jinforma lill-konsulent legali tal-atturi li l-intimati kienu lesti li jħallsu lill-atturi s-somma ta' €11,876 għas-saldu u jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fuq il-bir bil-metodu xieraq, jew li jagħmlu t-tiswijiet kollha huma taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Mannie Galea, bl-eċċezzjoni tax-xogħol

ta’ riparazzjoni fuq il-bir li kellu jsir skont is-sengħa u l-arti imma mhux neċessarjament kif kien issuġġerixxa l-Perit Galea.

Filwaqt illi l-attur jikkontendi li kienu l-intimati li qatt ma riedu jibdew ix-xogħlijiet sakemm fl-aħħar tilef il-fiduċja fihom u fix-xogħol tagħhom u ma riedhomx jaħdmulu, l-intimati jikkontendu li l-attur qatt ma riedhom jibdew ix-xogħlijiet u li minflok talabhom somma flus li skont huma hija esaġerata.

Is-soċjetà konvenuta GAM Limited tressaq żewġ eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari. Fl-ewwel lok teċċepixxi li mhijiex il-leġittimu kontradittur u li għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Din il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni mhijiex tajba u dan għaliex mhuwiex ċar mill-atti tal-kawża jekk il-ħsarat kollha li jilmentaw dwarhom l-atturi ġewx ikkawżati qabel jew wara li GAM Limited akkwistat il-proprjetà fejn kien qiegħed isir l-iżvilupp. In kwantu li din l-azzjoni hija bbażata fuq danni akwiljani u mhux abbażi tal-iskrittura tas-16 ta’ Marzu 2007, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Fit-tieni lok, GAM Limited teċċepixxi l-preskrizzjoni ta’ sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Madanakollu, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija inkompatibbli ma eċċezzjoni li l-ammont pretiż huwa esaġerat, liema eċċezzjoni tressqet mill-intimati fil-mertu.

Proprju dwar dan, il-Qort tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Lorry sive Lawrence Cuschieri vs Onor. Ministru tal-Ambjent et tal-25 ta’ Frar 2005 qalet hekk:

> *“Izda jekk, mill-banda l-ohra, wahda mill-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut tkun dik tal-kompensazzjoni jew li l-ammont reklamat mill-attur ma jkunx dovut lilu fl-ammont minnu mitlub (u ghalhekk f’xi ammont anqas), allura jkun hemm rinunzja tacita tal-preskrizzjoni b’mod li jkun hemm inkompatibbilita` bejn l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u li l-ammont mitlub mhux dovut. Hekk, per ezempju, fis-sentenza* ***Peter Busuttil v. Public Broadcasting Services Limited****, deciza minn din il-Qorti, sede Inferjuri, fit-28 ta’ April 2004, inghad hekk:*

"Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-indirizz segwit fil-precitati decizjonijiet u anzi hi wkoll tammetti bhala proposizzjoni guridika korretta t-teorija propunjata minn awturi bhal Aubry et Rau (Vol. VIII para 776) u t-Troplong ("Prescrizione" no. 67) illi 'quando il debitore senza negare in sostanza di essere tale, si limita a discutere ed impugnare l'ammontare dovuto, vi ha rinunzia tacita alla prescrizione'. Kif manifest minn dawn is-sentenzi, jezistu sitwazzjonijiet fejn il-preskrizzjoni eccepita ma jibqalha l-ebda valur meta din takkompanja eccezzjoni ohra li maghha hija nkonciljabbli u nkompatibbli. Dan jigri, tipikament, fejn, bhal fil-kaz de quo, l-attitudini tad-debitur ma tkunx dik tad-difiza tal-inezistenza tad-debitu…jew tac-cahda tad-dritt u l-azzjoni tal-attur izda tas-semplici kontestazzjoni tal-ammont. Konformement bhal fil-kaz tal-eccezzjoni tal-kompensazzjoni, eccezzjoni konsimili timporta rikonjizzjoni tad-dejn u dan ir-rikonoxximent jinterrompi l-preskrizzjoni, u jimporta wkoll rinunzja ghall-preskrizzjoni li tkun gia kompjuta…Minn dan kollu kommentat u fuq l-iskorta tal-gurisprudenza prevalenti, li tidher ukoll li hi wahda kostanti, jista' ragjonevolment jinghad illi bil-mod kif wiegbet is-socjeta` appellanti fl-eccezzjoni primarja taghha hi giet li kienet qed taghraf li ghandha taghti, ghalkemm mhux l-ammont kif mitlub u pretiz mill-attur. B'hekk b'dan il-mod jista' jigi konkluz illi l-preskrizzjoni kienet qed tigi interrotta jew rinunzjata.'"

Hekk ukoll, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Guido J. Vella A & CE vs Dr Emanuel Cefai deċiża fil-5 ta' Ottubru 2001 kienet irriteniet illi:

"L-eccezzjoni tal-appellant illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ohra fosthom dik tal-preskrizzjoni, l-ammont mitlub mill-attur appellat kien esagerat u <u>mhux dovut lilu fl-ammont minnu mitlub</u>, hi inkonsistenti mal-istess eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Din it-tielet eccezzjoni ma tistax ma tinftiehimx hlief bhala ammissjoni tal-kreditu imma li kontestazzjoni tal-quantum."

Din il-Qorti żżid tgħid illi mill-atti tal-kawża huwa ċar illi s-soċjetajiet intimati dejjem irrikonoxxew id-danni kkawżati. Huma kkontestaw biss il-quantum, għaliex qiesuh esaġerat, b'dan illi xtaqu li minflok jagħmlu x-xogħlijiet huma skont ma ġie miftiehem fl-iskrittura tas-16 ta' Marzu 2007.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Fil-mertu, is-soċjetajiet intimati jeċċepixxu li t-talbiet tal-atturi għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni hija irritwali in kwantu li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija regolata mill-kuntratt tas-16 ta' Marzu 2007 u li allura huma għandhom jagħmlu tajjeb għall-ħsarat kkawżati minnhom billi jesegwixxu x-xogħlijiet rimedjali mitluba u li l-atturi huma preklużi milli jressqu talba għad-danni. Jgħidu wkoll illi għalkemm mitlub diversi drabi sabiex jgħarraf lill-intimati meta jistgħu jibdew ix-xogħlijiet, l-attur irrifjuta li jagħmel dan.

Din il-Qorti ma taqbilx. Il-fatt illi l-partijiet daħlu fi ftehim dwar il-ħsarat kawżati fil-proprjetà tal-atturi ma jfissirx neċessarjament illi l-atturi kienu preklużi milli jressqu kawża għad-danni abbażi ta' responsabilità akwiljana. Fil-ftehim ma hemm l-ebda klawsola li permezz tagħha l-atturi rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom li jiftħu kawża għad-danni delittwali. Minkejja li mhuwiex daqstant ċar jekk kienux l-atturi li rrifjutaw l-offerta tal-intimati li jibdew ix-xogħol, li huwa żgur hu li l-partijiet qatt ma qablu dwar kif għandhom isiru t-tiswijiet. In vista t'hekk, xejn ma kien iwaqqaf lill-atturi milli jressqu din il-kawża minflok jinsisti fuq l-obbligi tal-intimati skont l-iskrittura in kwistjoni.

L-intimati imbagħad jeċċepixxu illi l-ammont li qegħdin jitolbu l-atturi huwa esaġerat u li ċertu ħsarat ma ġewx ikkawżati minnhom. Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra dik il-parti ta' din l-eċċezzjoni li għandha x'taqsam mal-ħsarat.

Mill-atti tal-kawża jirriżulta li mhuwiex ikkontestat mis-soċjetajiet intimati li l-proprjetà tal-attriċi soffriet il-ħsarat li jilmentaw dwarhom, fil-kors tat-twaqqiegħ tal-proprjetà li llum hija ta' GAM Limited u li qabel kienet tappartjeni lill-intimati l-oħra. Minkejja li fl-affidavit tagħhom ir-rappreżentanti tas-

soċjetajiet intimati jsostnu li l-istima tal-Perit Mannie Galea kienet tinkludi ħsara li ma qablux magħha, kif ukoll valuri oghla, ma jgħidux liema kienu dawn il-ħsarat li ma qablux magħhom. Din il-Qorti tinnota li kien biss fis-sottomissjonijiet tagħhom li l-intimati jsemmu li l-ħsarat fil-bir u fir-rampa tal-proprjetà tal-atturi ma kienitx ikkawżata fil-kors tal-iżvilupp tal-proprjetà tagħhom. Madanakollu, fl-istadju tal-provi, l-intimati qatt ma ċaħdu li dawn il-ħsarat kienu kkawżati minnhom, tant illi qabel saret il-kawża, tramite l-ittra mibgħuta mill-abbli konsulent legali tagħhom stess, offrew lill-atturi s-somma ta' €11,876 jew li alternattivament jagħmlu x-xogħlijiet huma. Skont din l-ittra, ix-xogħol kellu jinkludi wkoll it-tiswija tal-bir, b'dan illi l-intimati ma kienux qegħdin jaqblu biss dwar il-metodu kif kellhom isiru t-tiswijiet u mhux dwar jekk kienux infatti responsabbli għalihom. Fil-fatt, il-kontestazzjoni bejn il-partijiet qabel ġiet intavolata din il-kawża kienet biss dwar kemm kienu jiswew it-tiswijiet u l-insistenza tas-soċjetajiet intimati li jagħmlu x-xogħol neċessarju huma kif miftiehem fl-iskrittura tas-16 ta' Marzu 2007.

L-intimati jsostnu li ċertu ħsarat ġew ikkawżati minn żvilupp ieħor li seħħ fuq in-naħa l-oħra tal-proprjetà tal-atturi. Minkejja li mir-ritratti esebiti jidher li huwa minnu li seħħ dan l-iżvilupp, l-intimati ma ressqu l-ebda provi sabiex jissostanzjaw l-argument tagħhom. L-istess għandu jingħad dwar l-allegazzjoni tal-intimati li l-konkos li bih kienet mibnija l-proprjetà tal-atturi kien difettuż.

Is-soċjetajiet intimati jeċċepixxu wkoll illi l-ammont mitlub mill-atturi huwa wieħed esaġerat. F'dan l-istadju, il-Qorti tagħmel referenza għall-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Il-perit tekniku kien mitlub jirrelata biss dwar l-entità tal-ħsarat fil-proprjetà tal-atturi.

Il-perit tekniku elenka l-ħsarat fil-proprjetà tal-atturi u l-kejl tagħhom. Huwa jikkonkludi hekk:

> *"L-entita ta' dawn il-ħsarat minn lat ta' valur huwa ekwivalenti għall-ispejjeż neċessarji sabiex dawn il-ħsarat jiġu rimedjati liema spejjeż qed jiġu stmati fl-ammont ta'*

tnejn u għoxrin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€22,885.71).

Minn dan il-valur, l-ammont ta' €19,303.59 huwa relatat ma' ħsarat waqt it-twaqqiegħ fil-proprjeta tal-intimati, l-ammont ta' €700 huwa relatat ma' ħsarat waqt l-iskavar fil-proprjeta tal-intimati, l-ammont ta' €692.05 huwa relatat ma' ħsarat waqt il-ħatt tal-inġenji għall-istess xogħlijiet tal-intimati u €2,100 huma għall-akkomodazzjoni alternattiva sakem isiru l-istess xogħlijiet."

Il-perit tekniku jispjega li mhemmx għalfejn li l-għamara u oġġetti jiġu trażlokati barra mid-dar tal-atturi għaliex ix-xogħlijiet rimedjali jistgħu jsiru b'mod li l-għamara u oġġetti jiġu mċaqalqa skont fejn ikun qiegħed isir ix-xogħol. Madanakollu, il-perit tekniku jaqbel li sakemm qegħdin isiru x-xogħlijiet, id-dar ma tkunx abitabbli, u allura kkunsidra wkoll l-ispejjeż ta' akkomodazzjoni alternattiva sakemm isiru x-xogħlijiet kif ukoll l-ispejjeż tas-sorveljanza ta' perit.

Il-perit tekniku jgħid ukoll illi ma saret l-ebda prova ta' danni oħra jew żvalutar tal-proprjetà. Fil-fatt, huwa jispjega li bix-xogħlijiet li għandhom isiru, id-dar tal-atturi ser tkun fi stat aħjar milli kienet qabel seħħew il-ħsarat.

Dwar kunsiderazzjonijiet li Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Carmel Vella vs Victor Sammut, deċiża fit-18 ta' Frar 2004 fejn intqal:

"*Issa huwa paċifiku f' każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha konċessa b' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**", Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967*."

Huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti m'hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha:

"*Dan però ma tistax tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami*". (**Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998).

Ġie wkoll sewwa ritenut illi:

"*f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati*." (**Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Fil-kawża Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2004 ingħad illi:

"*Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux [App Civ 9/2/2001 –* ***Camilleri vs Debattista****]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha [Kap 12 Art 681],*

madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli [App Civ 23/6/1967 ***Bugeja vs Muscat et****].*" Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet **Geswalda Caruana vs Francis Xerri**.

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u r-relazzjoni tal-perit tekniku, issib illi taqbel perfettament mal-konklużjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjoni u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn dawn il-konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

Dwar min mill-intimati għandu jagħmel tajjeb għad-danni, skont l-artikolu 1050 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"Jekk il-biċċa tal-ħsara li kull wieħed ikun ikkaġuna ma tkunx tista' tiġi stabbilita, min ikun bata l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara kollha mingħand kull min irid minn dawk li jkunu ħadu sehem fiha, ukoll jekk ilkoll jew xi wħud minnhom ma jkunux imxew dolozament, bla ħsara tal-jedd tal-konvenut li jdur kontra l-ieħor jew l-oħrajn."*

Fil-fehma tal-Qorti għal dan il-kaz għandu jiġi applikat dan l-artikolu, b'dan illi r-responsabbilità għall-ħsarat u ħlas ta' danni għandha tiġi akkolta fuq l-intimati in solidum bejniethom. Ovvjament fir-relazzjoni interna ta' bejniethom, il-ħlas irid eventwalment isofrieh min effettivament wettaq il-ħsara, iżda fil-konfront tal-vittma tal-ħsara, ir-responsabbiltà hija waħda solidali*.*

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara lill-intimati responsabbli in solidum għall-ħsarat u danni sofferti mill-atturi fil-proprjetà tagħhom "Xehda Għasel", 13 u 15, Triq il-Ferrovija, Attard, liema ħsarat għadhom jippersistu sal-lum;

2. Tilqa’ t-tieni talba b’dan illi tillikwida d-danni fl-ammont ta’ tnejn u għoxrin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Ewro u wieħed u sebgħin Ċenteżmu (€22,885.71);

3. Tikkundanna lis-soċjetajiet intimati sabiex in solidum bejniethom iħallsu lill-atturi l-ammont likwidat ta’ tnejn u għoxrin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Ewro u wieħed u sebgħin Ċenteżmu (€22,885.71) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż jitħallsu mis-soċjetajiet intimati in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG