MALTA

Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 473/09VG

Elizabeth Borg

Vs

Lyon Galea u Brian Constructions Limited

Illum 16 ta' Ottubru 2017

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Elizabeth Borg fil-25 ta' Novembru 2009 permezz ta' liema titlob li Lyon Galea u Brian Constructions Limited, jew min minnhom, jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' tlett elef sitt mija u sitt Euro u disghin centezmu (€3,606.90) jew somma ohra verjuri rapprezentanti danni minnhom, jew min minnhom, kagunati lilha fil-fond proprjetà taghha Nru.45, Viva Kristu Re, Triq Mater Boni Consilii, Paola, u dan in kwantu ghas-somma ta' tlett elef hames mija u hdax-il Euro u disghin centezmu (€3,511.90) skond rapport tal-Perit Duncan Mifsud anness mar-Rikors bhala Dok. "EB1", u in kwantu ghal hamsa u disghin Euro (€95) ghal xoghol ta' tiswija ta' dranagg, ricevuta relattiva annessa mar-Rikors bhala Dok. "EB2", b'konsegwenza ta' xoghlijiet maghmula minnhom fil-fond Nru.47, Triq Mater Boni Consilii, Paola, okkorrendo bin-nomin ta' periti nominandi, prevja d-dikjarazzjoni li huma jew min minnhom huma responsabbli ghall-istess danni, bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 10 ta' Novembru 2009, kontra Lyon Galea u Brian Constructions Limited;

Rat id-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "EB1" u Dok. "EB2" a fol. 2 sa' 16 tal-process;

Rat ir-Risposta tal-konvenut Lyon Galea permezz ta' liema jopponi ghat-talbiet ta' l-attrici u jitlob li l-istess jigu michuda stante li huwa ma jistax jigi

ritenut responsabbli ghall-hsara li qed tilmenta minnha l-attrici, kif ghandu jirrizulta wkoll bl-opra ta' Periti nominandi. In relazzjoni max-xoghlijiet li kellhom jibdew jigu esegwiti fil-fond tieghu kontigwu ghall-fond ta' l-attrici, huwa kien inkariga Perit arkitett kif ukoll persuni ta' sengha ghall-iskop li jigu esegwiti l-istess xoghlijiet;

Rat il-Kapitolu pprezentat fil-konfront tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited fil-15 ta' Jannar 2010[1], liema Kapitolu gie dikjarat mistqarr waqt is-seduta ta' l-4 ta' Frar 2010[2];

Semghet ix-xhieda tal-Perit Duncan Mifsud[3] u ta' l-attrici[4] moghtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Frar 2010 u ra d-dokument esebit mill-attrici markat Dok. "EB" a fol. 31 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit Charles Buhagiar[5], Joe Pisani[6] u Pauline Borg[7] moghtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010 u rat id-dokument esebit mill-Perit Buhagiar markat Dok. "CB1" a fol. 45 sa' 55 tal-process u rat id-dokument esebit minn Joe Pisani markat Dok. "JP1" a fol. 56 tal-process, rat id-dokument esebit mill-attrici, ossia l-applikazzjoni sottomessa mill-konvenut mal-MEPA relattivament ghax-xoghlijiet mertu tal-proceduri odjerni, permezz ta' Nota pprezentata fis-6 ta' Lulju 2010 a fol. 64 sa' 66 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut Lyon Galea moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2010[8] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "LG1" u Dok. "LG2" a fol. 70 sa' 84 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit Mario Balzan moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011[9] u rat id-dokument esebit minnu markat Dok. "MB1" a fol. 99 sa' 103 tal-process, rat ir-ritratt esebit waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 markat Dok. "GV1" a fol. 98 tal-process u semghet ix-xhieda ta' Brian Lia moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Marzu 2012[10];

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-konvenut Lyon Galea permezz ta' liema jeccepixxi li peress li fil-mori tal-kawza l-pretensjoni attrici ghall-hlas tas-somma reklamata in linea ta' danni sofferti giet ammessa bis-subizzjoni tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited, l-attrici ma fadlilha l-ebda interess guridiku fil-prosegwiment tal-kawza u rat li din l-eccezzjoni ulterjuri giet michuda b'sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fil-5 ta' Mejju 2011[11];

[1] Fol. 25 tal-process.
[2] Fol. 30 tal-process.
[3] Fol. 32 sa' 35 tal-process.
[4] Fol. 36 sa' 38 tal-process.
[5] Fol. 57 u 58 tal-process.
[6] Fol. 59 sa' 61 tal-process.
[7] Fol. 62 u 63 tal-process.
[8] Fol. 85 sa' 87 tal-process.
[9] Fol. 107 sa' 109 tal-process.
[10] Fol. 121 sa' 125 tal-process.
[11] Fol. 93 sa' 96 tal-process.

Rat in-Nota pprezentata mill-attrici fit-22 ta' Marzu 2012 permezz ta' liema tirriduci t-talba attrici ghas-somma ta' €1,803.45, stante l-hlas ta' €1,803.45 da parte tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba a fol. 138 sa' 160 tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attrici titlob li l-konvenuti Lyon Galea u s-socjetà Brian Constructions Limited, jew min minnhom, jigu dikjarati responsabbli ghall-hsarat u konsegwenti danni kawzati fil-fond proprjetà taghha Nru.45, Viva Kristu Re, Triq Mater Boni Consilii, Paola, a causa ta' xoghlijiet esegwiti fil-fond Nru.47, Triq Mater Boni Consilii, Paola, proprjetà tal-konvenut, u konsegwentment huma jew min minnhom, jigu ikkundannati jhallsuha s-somma komplessiva ta' €3,606.90 rapprezentanti d-danni hekk kawzati lilha fil-fond proprjetà taghha, liema somma tikkonsisti fil-valur ta' €3,511.90 rapprezentanti danni kagunati fil-fond skond Rapport tal-Perit Duncan Mifsud u fis-somma ta' €95 rapprezentanti xoghol ta' tiswija fid-dranagg.

Il-konvenut Lyon Galea jilqa' ghat-talbiet attrici bl-eccezzjoni li hu ma jistax jigi ritenut responsabbli ghall-hsara li minnha qed tilmenta l-attrici in kwantu in relazzjoni ghal tali xoghlijiet esegwiti fil-fond proprjetà tieghu huwa inkariga Perit Arkitett kif ukoll persuni ta' sengha ghall-iskop li jigu ezegwiti l-istess xoghlijiet. Is-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited ma pprezentat l-ebda Risposta ghat-talbiet attrici u ebda rapprezentant taghha ma deher biex iwiegeb ghall-Kapitolu li gie pprezentat fil-konfront taghha fil-15 ta' Jannar 2010[12], b'dana li l-istess Kapitolu gie dikjarat mistqarr waqt is-seduta ta' l-4 ta' Frar 2010[13]. Apparte minn hekk mix-xhieda ta' Brian Lia[14], rapprezentant tas-socjetà Brian Constructions Limited, jirrizulta li fil-mori tal-proceduri l-imsemmija socjetà hallset lill-attrici s-somma ta' €1,803.45, ossia nofs l-ammont pretiz mill-istess attrici. In segwitu ghal tali hlas, filwaqt li l-attrici ghadha qed izzomm fermi il-pretensjonijiet taghha fil-konfront tas-socjetà konvenuta in kwantu r-rimanenti bilanc ta' l-ammont minnha pretiz in linea ta' danni, irriduciet it-talba taghha ghas-somma ta' €1,803.45[15].

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-attrici hija proprjetajra tal-fond Nru.45, Viva Kristu Re, Triq Mater Boni Consilii, Paola, liema fond huwa adjacenti ghall-fond Nru. 47, Triq Mater Boni Consilii, Paola, proprjetà tal-konvenut. Il-konvenut kien talab u eventwalment ottjena l-permess ghal *demolition of roofs, extension to existing, internal alterations at basement level and*

[12] Fol. 25 tal-process.
[13] Fol. 30 tal-process.
[14] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu 2012, fol. 121 sa' 125 tal-process.
[15] Fol. 120 tal-process.

opening of garage floor[16]. Originarjament certu xoghol kien inbeda mill-konvenut u missieru u imbaghad l-istess konvenut inkariga lis-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited ghax-xoghol ta' demolizzjoni, skavar u eventwali rikostruzzjoni tal-proprjetà gdida[17].

Qabel ma bdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut il-fond ta' l-attrici gie spezzjonat mill-Perit Charles Buhagiar, li hareg *condition report* datat 22 ta' Awwissu 2008[18]. F'dan ir-rapport, li gie kkonfermat bil-gurament mill-istess Perit Buhagiar[19], il-Perit iccertifika li *as far as could be visibly ascertained this property is in a sound structural condition and no defects or damages were noted except for the stairwell at roof level. The stairwell is also roofed with RSJ's and stone slabs. However it appears that the section of the RSJ's resting on the walls has corroded giving rise to cracking in the walls as well as in the ceiling. In my opinion the roof of the stairwell needs to be removed and replaced. I also certify that the services are in good working order whilst all the finishes are in a good condition except for humidity stains in the party wall of the loggia at ground floor and the paint of the walls and ceiling of the stairwell at roof level where the paint is peeling off due to water penetration. All the apertures are in good operational condition except for one door in the stairwell which leads to the roofs (this door does not swing properly).*

Il-konvenut inkariga lill-Perit tieghu, il-Perit Mario Balzan, ghall-fini li hu wkoll jaccedi fil-fond ta' l-attrici sabiex jispezzjona l-istess u jaghmel *condition report* relattiv qabel ma jinbdew ix-xoghlijiet. Fir-Rapport datat 19 ta' Marzu 2009[20], il-Perit Balzan ikkonstata u rrelata li *dan huwa post antik ta' zewg sulari (u tromba tat-tarag li tiehu ghal fuq il-bejt) ... il-hitan jidhru tal-gebel u s-soqfa (barra parti gol-kcina msaqqfa lightweight bil-hgieg) huma tax-xorok fuq travi tal-hadid. Bedroom fuq kien hemm suffett imma jidher li s-saqaf ukoll huwa tax-xorok fuq travi tal-hadid. Jidhru konsenturi ma xi hitan specjalment dawk tat-tromba tal-bejt. Anke fl-intrata ... kienu jidhru konsenturi rqaq. Fir-ritratti* (annessi mar-Rapport) *jidhru wkoll l-istat tax-xorok tal-first floor u tat-tromba. Ir-ritratti nru. 3 u 7 juru l-istat tat-travi bis-sadid u x-xorok umdi bl-ilma li qed jinfiltra ghal go fihom. Ritratti ohrajn bhal 4, 5 u 6 jindikaw l-umdità li hemm fis-soqfa, kemm fix-xorok u mal-hitan.* Meta xehed waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011, il-Perit Balzan ikkonferma li meta spezzjona l-fond ta' l-attrici qabel ma nbdew ix-xoghlijiet fil-proprjetà tal-konvenut, il-fond ta' l-attrici kellu xi konsenturi rqaq u kellu problema ta' l-umdità b'mod partikolari fit-tromba tat-tarag fuq nett.

Meta bdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut b'mod partikolari x-xoghol ta' skavar, bdiet timmanifesta ruhha hsara fil-fond ta' l-attrici. Fir-rigward l-attrici iddikjarat illi *wara li sar ix-xoghol però bdew hergin hsarat enormi fil-*

[16] Fol. 65 u 66 tal-process.
[17] Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2010, fol. 85 sa' 87 tal-process.
[18] Dok. "CB1" fol. 45 sa' 55 tal-process.
[19] Xhieda moghtija mill-Perit Charles Buhagiar waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010, fol. 57 u 58 tal-process.
[20] Dok. "MB1" a fol. 99 tal-process.

fond tieghi u rrid nghid li dawn il-hsarat dejjem jizdiedu. Fil-fatt ghadni nisma' sa' illum il-proprjetà tieghi ccaqcaq ghax qed iccedi. Nghid li l-hsarat huma tal-biza. Il-madum iccaqlaqli kollu u fil-kamra tas-sodda tieghi biss ghandi aktar minn ghoxrin madum imkissra. ... qabel ma nbdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut, il-kundizzjoni ta' l-art tieghi kienet tajba hafna u rrid nispjega wkoll illi fl-1988 ghamilna refurbishment shih ta' l-art u dak iz-zmien f'dan ir-refurbishment konna ghamilna kollox gdid[21].

Li l-hsara fil-fond ta' l-attrici, b'mod partikolari l-hsara fil-madum ta' l-art, bdiet timmanifesta ruhha wara li bdew jigu esegwiti x-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut jinsab ikkonfermat minn diversi xhieda, fosthom il-Perit Mario Balzan li iddikjara illi *wara l-access li kont zammejt fil-fond ta' l-attrici fit-18 ta' Marzu 2009, jiena kont ergajt accedejt fil-fond taghha f'Settembru 2009. Jiena kont il-Perit inkarigat fil-progett li kien qed isir fil-proprjetà tal-konvenut Galea. F'Settembru 2009 jiena kont ergajt accedejt fil-fond ta' l-attrici ghar-raguni illi jidher li kien hemm xi problema ta' madum ta' l-art maqsum. Meta jiena accedejt fil-fond ta' l-attrici f'Settembru 2009, jiena fil-fatt rajt li l-madum ta' l-art kien maqsum. Fuq mistoqsija jekk dan il-madum kienx fl-istess stat fit-18 ta' Marzu 2009, nghid li le ma kienx. Qabel ma mort fil-fond ta' l-attrici t-tieni darba, ix-xogholijiet fil-proprjetà tal-konvenut kienu gja bdew*[22]. Il-konvenut ukoll ikkonferma li l-hsara fil-madum ta' l-art tal-fond ta' l-attrici mmanifestat ruhha wara li bdew ix-xoghlijiet fil-fond proprjetà tieghu: *il-hsarat li kellha l-attrici fil-fond taghha wara li saru x-xoghlijiet ghandi nghid li partijiet minnhom già kienu ezistenti qabel mentri ohrajn le. Il-hsarat li già kien hemm qabel kienu konsenturi fit-terran, umdità fit-tromba w umdità fil-hajt appogg fil-fond tieghi. Meta jiena dhalt fil-fond qabel ma bdew ix-xoghlijiet ma jidhirlix li rajt hsarat fil-madum tal-fond ta' l-attrici. Il-hsara fil-madum jiena rajtha fit-23 ta' Settembru meta l-attrici nfurmatni bl-ilmenti taghha u jiena dhalt nara dawn x'kienu*. Brian Lia, rapprezentant tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited, is-socjetà inkairgata mill-esekuzzjoni tax-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut, ukoll ikkonferma li *jiena rajt konsentura fil-hnejja u rajt qasma irqieqa gol-madum, jigifieri l-madum mexa*[23].

Il-fatt li l-hsara li mmanifestat ruhha fil-fond ta' l-attrici, b'mod partikolari l-hsara fil-madum ta' l-art, sehhet wara li bdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut ma huwiex sufficjenti sabiex tigi akkollata r-responsabilità ghal tali hsara fuq il-konvenuti jew min minnhom, izda jehtieg jigi stabbilit u debitament ippruvat li il-hsara sehhet b'kawza diretta ta' tali xoghlijiet. In effetti huwa principju guridiku assodat illi *fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabilità ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-ommissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil*

---

[21] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Frar 2010, fol. 36 sa' 38 tal-process.
[22] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011, fol. 107 sa' 109 tal-process.
[23] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu 2012, fol. 121 sa' 125 tal-process.

jew ta' dik l-ommissjoni[24]. Fil-fehma tal-Qorti, fil-kaz in ezami jirrizulta sodisfacentement ippruvat li l-hsara li mmanifestat ruhha fil-fond ta' l-attrici, partikolarment il-hsara fil-madum ta' l-art tal-fond, sehhet b'kawza diretta tax-xoghlijiet esegwiti fil-proprjetà tal-konvenut.

Apparte l-fatt li l-attrici ressqet bhala xhud lill-Perit Duncan Mifsud u esebit ir-Rapport tieghu datat 19 ta' Ottubru 2009 fejn fost affarijiet ohra kkonstata u ikkonkluda li *fil-pjan terren giet innutata hsara konsiderevoli fil-madum ta' l-art. Il-hsara … tikkonsisti f'konsentura li tibda mill-kitchenette (li qeghda fuq in-naha ta' wara tal-fond), tibqa' sejra tul l-istess kamra, tul il-kamra tal-pranzu sal-kuritur. Illi l-hsara imsemmija f'punt 3 hawn fuq* [ossia dak appena citat] *hija rizultat ta' art li cediet, bil-konsegwenza li nfethu l-fili u nqasam xi madum. Il-madum ta' l-art huwa tat-tip terrazzo floor tiles*[25], u l-Perit Mario Balzan, dan b'certa riservi, u Brian Lia rispettivament iddikjaraw illi *jiena naqbel illi l-hsara fil-madum tal-fond ta' l-attrici sehhet minhabba xoghlijiet li gew esegwiti fil-proprjetà tal-konvenut*[26] u *jiena bdejt nghid lil Lyon li jista' jkun li bid-damdim ahna ghamilnielha din il-hsara …*[27], il-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba nominat mill-Qorti kkonstata w irrelata li *dwar il-hsarat l-ohra fil-hitan u fil-madum ta' l-art* (ossia l-hsarat oltre dawk indikati mill-Perit fil-para. 18 (1) u (2) tar-Relazzjoni) *jirrizulta illi f'Mejju 2009 il-konvenut Lyon Galea flimkien ma' missieru bdew ix-xoghlijiet ta' twaqqiegh li kienu jikkonsistu fit-tnehhija ta' xorok mis-soqfa manwalment u wara li sehh incident ix-xoghol tkompla mis-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd. billi f'Lulju 2009 kompliet bit-twaqqiegh tal-post tal-konvenut, it-thammil tat-terrapien u l-bini mill-gdid. Jirrizulta illi x-xoghlijiet ta' skavar saru flush mal-hajt divizorju u ghalkemm il-konvenut Lyon Galea jghid li dan l-iskavar kien jikkonsisti biss fit-tnehhija ta' materjal mill-kantina li kienet mirduma, Brian Lia ghas-socjetà konvenuta Constructions Ltd. jghid li dan l-iskavar kien jinkludi wkoll tqattiegh ta' blat li sar b'makkinarju zghir. F'dan il-punt jigi rilevat illi skavar daqstant vicin il-hajt divizorju jivvibra l-pedamenti tal-hajt divizorju u kif ukoll tat-torba taht il-madum ta' l-art ta' l-attrici, bil-konsegwenza li johorgu l-konsenturi u l-hsarat riskontrati. Anke t-tnehhija tal-hitan u soqfa li kienu jmissu mal-hajt divizorju jikkawzaw hsarat ta' din in-natura, ghalkemm bhala konsenturi fil-hitan biss u mhux fil-madum ta' l-art.*[28] *… il-hsarat l-ohra fil-hitan gew ikkawzati kemm bix-xoghlijiet ta' twaqqiegh li saru mill-konvenut Lyon Galea u s-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd. u kif ukoll bix-xoghlijiet ta' skavar li saru mis-socjetà konvenuta filwaqt illi l-hsarat fil-madum ta' l-art fil-pjan terran (inkluz id-drenagg) gew ikkawzati bix-xoghlijiet ta' skavar li saru mis-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd.*[29] *… Ix-xoghlijiet esegwiti mis-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd. fuq inkarigu tal-konvenut Lyon*

---

[24] Charles Gauci et v. Maria Borg Mizzi et, Citaz. Nru. 87/98 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Novembru 2004.
[25] Dok. "EB1" a fol. 2 sa' 15 tal-process.
[26] Xhieda moghtija mill-Perit Mario Balzan waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011, fol. 107 sa' 109 tal-process.
[27] Xhieda moghtija minn Brian Lia waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu 2012, fol. 121 sa' 125 tal-process.
[28] Para. 19 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, fol. 144 u 145 tal-process.
[29] Para. 21 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, fol. 146 tal-process.

Galea fil-fond ta' l-ahhar Numru 47 fi Triq Mater Boni Consilii, Paola, ikkawzaw danni fil-proprjetà adjacenti ta' l-attrici Numru 45 bl-isem "Viva Kristu Re" fl-istess Triq[30].

Ghalkemm il-konvenut, anke tramite x-xhieda tal-Perit Mario Balzan,ipprova jalludi ghall-fatt li l-perkolazzjoni ta' ilma minghand l-attrici ghall-fond tieghu setghet ikkawzat jew ta' l-inqas ikkontribwiet ghall-hsara li sehhet fil-fond ta' l-attrici partikolarment fil-madum ta' l-art, huwa ma ressaq l-ebda prova sodisfacenti fir-rigward. Mhux talli ma hemmx prova sodisfacenti fir-rigward talli mill-osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku, osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li Qorti taqbel perfettament u pjenament maghhom, johrog bic-car li l-hsara fil-fond ta' l-attrici sehhet: (a) in kwantu rigwarda l-hsara fil-madum ta' l-art tal-fond, minhabba skavar li sar *flush* mal-hajt divizorju, ossia ma gietx rispettata d-distanza ta' 76cm imposta fl-Artikolu 439 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta; u (b) in kwantu rigwarda l-konsenturi fil-hitan, jew ta' l-inqas uhud mill-konsenturi fil-hitan, minhabba t-tnehhija ta' hitan u soqfa li kienu jmissu mal-hajt divizorju.

Filwaqt li l-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku dwar il-kawza prossima tal-hsarat fil-fond ta' l-attirici, hija ma taqbilx mal-mod kif l-istess Perit Tekniku alloka r-responsabilità ghal tali hsara bejn il-konvenut u s-socjetà konvenuta. Fir-rigward il-Perit Tekniku kkonstata u kkonkluda li: *items 01/02/03/04/10* [elenkati mill-Perit Duncan Mifsud fil-prospett tad-danni a fol. 15 tal-process] *relatati mal-madum ta' l-art huma responsabbiltà tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd. items 05/06/07/08/09 ad eccezzjoni tax-xoghlijiet fl-intrata b'kejl ta' 37.8 metri kwadri f'items 06/07 huma responsabbiltà tas-socjetà konvenuta Brian Constructions Ltd. u tal-konvenut Lyon Galea fir-rata ta' 75% u 25% rispettivament (billi nofshom attribwibbli ghax-xoghlijiet ta' skavar esegwiti minn Brian Constructions Ltd. u n-nofs l-iehor attribwibbli ghax-xoghlijiet ta' twaqqiegh esegwiti minn Brian Constructions Ltd. u Lyon Galea) filwaqt illi nofs ix-xoghlijiet imsemmija fl-intratata huma responsabbiltà tal-konvenuti flimkien fil-kwota imsemmija…*[31].

Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif il-Perit Tekniku alloka r-responsabbilità ghand-danni kawzati fil-fond ta' l-attrici ghar-raguni li tikkontrasta ferm u ma tirriflettix is-sustanza tal-principji guridici applikabbli f' sitwazzjonijiet simili ghal dik odjerna. Fir-rigward issir referenza ghal dak osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Lawrence Formosa et v. Winex Holdings et, Appell Civili Nru. 576/02** deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, ossia li *wara li spiccat l-ewwel fazi ta' bulk excavation minn Rainbow, Winex ghaddiet ghat-tieni fazi ta' l-iskavar billi nkarigat terz sabiex permezz ta' mini-excavator jwaqqa' l-ixkaffa li kienet tmiss mal-hajt divizorju u jqatta' flush mal-hajt. F'dan ir-rigward il-perit tekniku osserva hekk: "F'din it-tieni fazi ta' thaffir*

[30] Para. 27 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, fol. 148 tal-process.
[31] Para. 22 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, fol. 146 u 147 tal-process.

ma inzammitx id-distanza mill-hajt divizorju, u f'partijiet il-konvenuti dahlu wkoll taht il-bini ta' l-atturi. Biswit il-massa tal-blat inbniet qoxra biswit il-blat li tmiss mal-hajt divizorju ta' l-atturi". Dwar il-hsara riskontrata l-perit tekniku jghid hekk: "Ghalhekk jirrizulta ampjament ippruvat li thaffir estensiv ezegwit mis-socjetà kjamata fil-kawza Rainbow Mix Ltd. fuq inkarigu tas-socjetà konvenuta Winex Holdings Limited ikkawzat id-danni ta' hsarat fil-blokk ta' l-atturi. Dawn il-hsarat komplew jigu aggravati meta saru xoghlijiet ta' trimming tal-blat fid-distanza preskritta mill-ligi minn terzi fuq inkarigu tas-socjetà konvenuta Winex Limited". ***In tema legali jigi osservat li Winex bhala sid tal-fond u li kellha l-pussess ta' l-istess kellha l-obbligu li tassigura li bix-xoghlijiet li kienu qed ser isiru fuq il-proprjetà taghha, u fuq inkarigu taghha, ma ssirx hsara lill-proprjetà ta' terzi, u f'kaz li jsiru danni, kif fil-fatt gara fil-kaz odjern, ghandha ggorr ir-responsabbilità taghha fir-rigward***[32].

L-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fl-imsemmija sentenza, ma' liema osservazzjonijiet din il-Qorti taqbel perfettament, huma bbazati fuq il-principji guridici 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. ... hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu jrid 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. ... kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni*[33] u li l-Artikolu 439 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilità ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalità dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza inferjuri ghal dik legali* u ***non puo un vicino esimersi dall' obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri; contro questi comporterebbe tutto al più un diritto di rivalsa***[34].

Minn dawn il-principji guridici huwa evidenti ghalhekk li ghad-danni kawzati fil-fond ta' l-attrici huwa responsabbli vis-à-vis l-istess attrici, il-konvenut u

---

32 Enfasi ta' din il-Qorti.

33 Emanuel Agius v. Emanuel Mifsud, Citaz. Nru. 1373/01 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005.

34 Saviour Brincat et v. Salina Estates Limited et, Appell Civili Nru. 510/99 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar 2004. Enfasi ta' din il-Qorti.

mhux is-socjetà konvenuta. Se mai u tutt' al più, il-konvenut ghandu dritt ta' rivalsa kontra s-socjetà konvenuta. Il-fatt li s-socjetà konvenuta ma ressqet l-ebda Risposta ghat-talbiet attrici w addirittura l-Kapitolu pprezentat fil-konfront taghha gie dikjarat mistqarr in kwantu ma gie kontestat minn ebda rapprezentant taghha, ma jbiddel assolutament xejn minn dawn il-kwadru guridiku ghar-raguni li, kif già osservat fis-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fil-5 ta' Mejju 2011[35], *filwaqt li hu veru li l-kapitoli, meta s-subent ma jkunx wiegeb ghalihom u ma jkunx iggustifika l-kontumacja, ghandhom jitqiesu bhala konfessjoni, imma dan ma jfissirx li l-Qorti hija obbligata toqghod dejjem fuq dik il-prezunta konfessjoni. Is-subizzjoni ... hija semplici mezz ta' prova u ghandha tigi ezaminata u valjata flimkien mal-provi l-ohra kollha tal-kawza, u l-Qorti jidhrilha li ghandha taghti prevalenza lil dawk il-provi l-ohra, il-konfessjoni prezunta derivanti mis-subizzjoni ghandha ccedi quddiem dawk il-provi l-ohra*[36]. Anke l-fatt li fil-mori tal-proceduri s-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited hallset lill-attrici s-somma ta' €1,803.45, ossia nofs il-valur tal-pretensjoni attrici, ma jbiddel assolutament xejn mis-sitwazzjoni. Jekk xejn tali hlas jivvantaggja lill-konvenut li kif osservat iktar 'l fuq ghandu se mai u tutt' al più dritt ta' rivalsa kontra l-imsemmija socjetà konvenuta.

In kwantu ghall-hlas dovut mill-konvenut lill-attrici jigi osservat li l-Perit Tekniku kkonstata u kkonkluda, gustament fil-fehma tal-Qorti, li *mill-provi ma jirrizultax illi l-qism fil-madum ta' l-art ta' l-attrici kien hemm qabel ma bdew ix-xoghlijiet mill-konvenuti u dan gie kkonfermat ukoll kemm mill-konvenut Lyon Galea nnifsu u kif ukoll mill-Perit tieghu Mario Balzan li kien acceda ghand l-attrici qabel bdew ix-xoghlijiet.* ***Mhux l-istess jista' jinghad dwar il-konsenturi fil-hitan, fejn jirrizulta illi qabel bdew ix-xoghlijiet mill-konvenuti, l-attrici diga kellha konsenturi rqaq fl-intrata. Ghalhekk f'dan ir-rigward l-esponent jikkonsidra illi l-hsarat fil-hitan ta' l-intrata ghandhom ikunu sopportati nofs bin-nofs bejn l-attrici u l-konvenuti flimkien***[37] (hawn il-Qorti tqis li ghar-ragunijiet già iktar 'l fuq moghtija, id-danni ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn l-attrici u l-konvenut). Mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li l-*area* li d-danni relattivi ghaliha ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn l-attrici u l-konvenut hija ta' 37.8m^2 u d-danni huma dawk indikati fil-punti 06 u 07 tal-prospett tad-danni a fol.15 tal-process, li jittrattaw dwar xkaltar ta' zebgha fil-hitan ezistenti u ftuh ta' fili fejn japplika fil-pjan terran bir-rata ta' €3.50 ghal kull metru kwadru w applikazzjoni ta' zewg passati zebgha f'diversi postijiet fosthom fil-kuritur bir-rata ta' €2.50 kull metru kwadru. Jirrizulta ghalhekk li l-*area* in kwistjoni tinvolvi xoghol ghall-valur komplessiv ta' €226.80, li nofsu ghandu jigi sopportat mill-attrici.

---

[35] Fol. 93 sa' 96 tal-process.
[36] Bank of Valletta p.l.c. v. Joseph Balzan et, Citaz. Nru. 84/02 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003.
[37] Para. 20 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, fol. 145 u 146 tal-process. Enfasi tal-Qorti.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk, is-somma bilancjali ta' €1,803.45, is-somma issa pretiza mill-attrici wara l-hlas da parte tas-socjetà konvenuta, ghandha tonqos b' €113.40, rappreznetanti nofs is-somma ta' €226.80, b'dana ghalhekk li l-konvenut ghandu jhallas lill-attrici s-somma ta' **€1,690.05**.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut u minflok, filwaqt li tillibera lis-socjetà konvenuta Brian Constructions Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' t-talba attrici kif ridotta fil-konfront tal-konvenut u tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat kawzati fil-fond ta' l-attrici Nru.45, Viva Kristu Re, Triq Mater Boni Consilii, Paola, a causa tax-xoghlijiet esegwiti fil-proprjetà tieghu Nru.47, Triq Mater Boni Consilii, Paola, u ghall-konsegwenti danni subiti mill-istess attrici, liema danni jammontaw ghal €1,690.05, u tikkdunnah ihallas lill-attrici s-somma ta' €1,690.05, bl-imghax legali dekoribbli mill-10 ta' Dicembru 2009, id-data tan-notifika tar-Rikors promotur lill-konvenut, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk relattivi ghall-ittra ufficjali datata 10 ta' Novembru 2009, ghandhom jigu sopportati interament mill-konvenut.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR