Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 247/2015

Jeffrey Mula u Dorianne Mula

Vs

Francis Cutajar

1 ta' Dicembru, 2017.

1. L-atturi harrku lill-konvenut fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, ghas-somma ta' elfejn disa' mija u disa' u sittin ewro u tnax-il centezmu (€2,969.12), danni li qalu li saru fir-residenza taghhom 'Blacksmith', Prof. Nerik Vassallo Street, Siggiewi minhabba xoghol estensiv ta' skavar li saru fil-vicinanzi tad-dar taghhom.

2. Il-konvenut wiegeb li ma kienx responsabbli ghad-danni.

3. B'sentenza tal-11 ta' April, 2016 it-Tribunal cahad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u kkundannah ihallas lill-atturi s-somma mitlub, bl-imghax mill-4 ta' Settembru, 2014.

4. Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravji huma li t-Tribunal:

   i. naqas milli jaghmel apprezzament xieraq tal-provi.
   ii. applika l-ligi b'mod zbaljat, fis-sens li kellha ssir prova li kien hemm htija tal-konvenut. Prova li l-konvenuta jsostni li ma saritx.

5. Fis-seduta tas-16 ta' Gunju, 2017 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx iktar provi x'iressqu.

6. Il-qorti qrat l-atti.

7. Il-konvenut ghamel zvilupp kbir f'sit li tinsab cirka sitt metri 'l boghod mill-proprjeta tal-atturi. Bejn iz-zewg proprjetajiet hemm dar ta' terzi. Qabel beda l-izvilupp, l-atturi kienu nkarigaw lill-perit Robert Musumeci sabiex jaghmel *condition report* tad-dar taghhom:

"I have inspected the above mentioned property in the presence of my client, on the 07th October 2011.

The above mentioned tenement consists of a first floor maisonette lying over a number of garages. The property is well maintained and highly finished.

Upon visual inspection, some hairline cracks were observed in the shaft, as per photo A. Save for the above, no further structural damages were noted".

8. Wara li beda x-xoghol ta' skavar, l-attur kien innota konsenturi f'partijiet differenti tad-dar. Ghalhekk rega' talab lill-perit Musumeci sabiex jaghmillu *condition report* tad-dar li sar fit-8 ta' Awissu, 2014. Din id-darba l-perit Musumeci sab diversi konsenturi (fol. 37). Rapport iehor sar fis-27 ta' Jannar, 2015 (fol. 52) u jirrelata dwar konsenturi godda li hargu fil-bini.

9. Fir-rigward tal-hsara fil-proprjeta tal-atturi:

   (a) Is-sidien li ghandhom il-bini taghhom appogg mas-sit li gie zviluppat, ikkonfermaw li ma saritx hsara fil-proprjeta taghhom. Madankollu lanqas il-perit Tancred Mifsud ma qal li tali fatt ifisser li probabbilment il-hsara fil-fond tal-atturi m'ghandha x'taqsam xejn mal-iskavar li sar fil-proprjeta tal-konvenut.

   (b) Il-perit Musumeci xehed li sar, *"... madwar sular tqattiegh l-isfel mil-livell tat-triq"* u kkonkluda li, *"Hsarat li hemm riskontrati fir-rapporti tieghi fit-(2) u fit-tielet (3) wiehed huma relatati mas-super structure. Ghalhekk meta jkun hemm caqliq fil-bini b'konsegwenza tac-caqliq li jkun sehh fis-sotto terran".*

   (c) Il-konvenut inkariga lill-perit Tancred Mifsud, li xehed li s-suspett tieghu kien li l-konsenturi kienu rizultat ta' deficenzi fl-istruttura, u li l-konsenturi kienu dritti. Pero' ma jirrizultax li ha ritratti tal-hsara li ra. Spjega li dawk it-tip ta' konsenturi jirrizultaw minhabba li:

      - fil-hajt tal-kuridur hemm bibien, *'il-hajt jidghajjef'.* Zied li l-garaxxijiet ma sarulhomx travi sabiex jintrefghu il-hitan addizzjonali li hemm fil-fond tal-atturi. Pero' qal ukoll li ma setax isir test biex jigi determinat jekk is-soqfa kellhomx hadid, peress li test bhal dak kien jitlob li jitkisser parti mis-saqaf. Ghaldaqstant, il-qorti ma tifhimx kif il-perit Mifsud seta' jikkonkludi li din setat kienet wahda mir-ragunijiet ghalfejn hemm konsenturi.

      - *"... peress li ma jkunx hemm dan ir-rinforz vizibbli, is-saqaf allura jizzaqqaq u konsegwentement ghalhekk johorgu l-konsenturi".* Pero' kien biss iktar 'il quddiem waqt id-deposizzjoni li qal li fil-garaxx li dahal fih, is-saqaf ma kienx imzaqqaq u lanqas ma ra konsenturi fih.

   Kompla jzid li l-konsenturi li jissemmew fir-rapport tal-perit Musumeci, *"huma sforz li x-xoghol ma kienx sar sew u anke minhabba l-kostruzzjoni kif saret*

dan kif diga' spjegat aktar 'il fuq. Jista' jkun ukoll li tkun tahlita ta' tnejn" (fol. 80).

(d) Mhemmx provi li fil-vicinanzi tal-proprjeta tal-atturi kien qieghed isir xi skavar iehor, fiz-zmien li saru l-konsenturi.

10. Mehud in konsiderazzjoni dak li xehed il-perit Mifsud, il-qorti ma tarax li t-Tribunal kellu bilfors jaccetta t-tezi tieghu. Kif diga osservat, minn dak li xehed il-perit Mifsud ma jistax jinghad li probabbilment il-hsara saret minhabba difett fl-istruttura tad-dar. Inoltre, jidher li t-tiswija li saret kienet fil-parti l-kbira ghandha x'taqsam ma' konsenturi superficjali. Fil-fatt fil-kont tal-kuntrattur li ghamel ix-xoghol, jirrizulta li x-xoghol principali li sar kien tikhil ta' konsenturi u zebgha fejn kien hemm il-konsenturi. Mhemmx indikazzjoni li saret xi tiswija ta' natura straordinarja.

11. Ghal dak li jirrigwarda l-hsara fil-kisi, mill-provi ma rrizultax jekk il-proprjetajiet tal-girien li ghandhom bini appogg mas-sit fejn sar l-izvilupp, kienx tal-istess tip li ghandhom l-atturi. Inoltre, jekk il-konsenturi kienu minhabba li l-kisi ma sarx sew, wiehed kien jistenna li l-hsara ma tfeggx meta sar it-thaffir izda qabel u li l-hsara tkun ferm ikbar minn dik li fil-fatt tissemma fir-rapporti tal-perit Musumeci.

12. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti tosserva li ma tistax tikkonkludi li d-decizjoni tat-Tribunal hi manifestament zbaljata ghal dak li jirrigwarda s-sors tal-konsenturi.

13. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellant qal:

"Fil-kaz in ezami jista' jinghad li d-danni li sofrew l-appellati fir-residenza taghhom gew ippruvati pero' ma jirrizultax li hemm xi htija kif trid il-ligi li ghandha tigi addebitata lill-appellant".

F'dan ir-rigward ghamel riferenza ghall-artikolu 1032 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

"jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-dilegenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja".

L-appellant isostni li mexa b'diligenza u la l-appellati u lanqas il-perit li nkarigaw ma qalu x'seta' jaghmel aktar biex jevita li ma ssirx hsara lil terzi.

14. Fis-sentenza **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' April, 2005, intqal:

> *"[f]il-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvillupa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx*

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

15. Ibda biex f'dan il-kaz irrizulta li meta sar l-iskavar, l-appellat ma zammx id-distanza legali. Irrispettivament mill-fatt li rrizulta li kien wasal fi ftehim mal-gar biex jaqta' mal-hajt tal-appogg, dan fih innifsu hu diga' prova li f'dak li ghamel m'uzax il-prudenza. Dan irrispettivament jekk il-girien tawx il-kunsens taghhom biex dik id-distanza ma tinzammx. L-istess jinghad meta tqies li ma nkarigax perit biex jispezzjona l-fond tal-atturi qabel beda x-xoghol. Dan ovvjament meta wiehed iqies il-kobor tal-progett li wettaq u l-vicinanzi tieghu mas-sit fejn sar l-izvilupp.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

Anthony Ellul.