FIL-QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 24 ta' Jannar 2018

Kawża Nru: 21

Rikors Ġuramentat Nru: 493 / 09 JA

Joe Felice Pace u Josephine Felice Pace

Vs

SNV Limited, Pyramids Properties Limited u GUC Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-22 ta' Mejju 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 33, Pope Alexander VII Junction, Balzan.

Illi l-intimati jew min minnhom intraprendew xogħlijiet ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni fil-fondi adjaċenti għal dak tar-rikorrenti, kemm fuq naħa kif ukoll fuq in-naħa l-oħra, u fil-kors tal-istess xogħlijiet huma kkawżaw danni nġenti fil-proprjeta' tar-rikorrenti, u dan skont ma jirriżulta dettaljatament miċ-ċertifikati tal-

perit imqabbad mir-rikorrenti – kopja ta' liema ċertifikat jinsab hawn anness u mmarkata bħala Dokument 'JFP1'.

Illi l-intimati ġew invitati sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat minnhom, jew min minnhom kawżati fil-proprjeta' tar-rikorrenti iżda dawn baqgħu ma taw ebda risposta.

Illi dawn il-ħsarat ġew kawżati mill-intimati, jew min minnhom minħabba traskuraġni, imperizja, negliġenza u jew nuqqas ta' ħila fl-eżerċizzju tal-professjoni tagħhom, għax li kieku qagħdu attenti fil-kors tax-xogħlijiet minnhom intrapiżi dawn il-ħsarat kienu jiġu evitati.

Illi għalhekk ma hemmx alternattiva għajr li jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.

Jgħidu għalhekk l-intimati, jew min minnhom, għaliex din il-Qorti ma għandhiex:

1. tiddikjara u tiddeċiedi li x-xogħlijiet intrapiżi mill-intimati illedu serjament id-drittijiet tar-rikorrenti u kkawżaw ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

2. tordna illi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti, isiru x-xogħlijiet kollha rimedjali opportuni, taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi, jekk il-Qorti tħoss li huwa l-każ, sabiex id-drittijiet u l-proprjeta' tar-rikorrenti jiġu mħarsa;

3. fin-nuqqas illi l-intimati jimxu mal-ordnijiet lilhom mogħtija *ai termini* tat-tieni talba, illi r-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess, a spejjeż u riskju tal-intimati, dejjem taħt id-direzzjoni ta' perit u arkitett ċivili nominandi – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

   B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, inkluża dik għad-danni u għall-ħruġ ta' mandat *in factum* u bl-ispejjeż komprizi dawk ta' ittra legali u konsultazzjoni mar-rikorrenti fl-ammont ta' €137.43 kontra l-intimati li minn issa jibqgħu għas-subizzjoni tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta GUC Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti, u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi għalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata SNV Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti, u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi għalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata Pyramid Properties Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi għalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat is-sentenza tagħha tas-27 ta' Frar 2013 li permezz tagħha l-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-soċjeta'' konvenuta;

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' April 2013 li permezz tiegħu gie nominat l-A.I.C. Valerio Schembri biex jirrelata dwar it-talbiet attrici;

Semgħet il-provi u semgħet lill-istess perit in eskussjoni;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-atti msemmija l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tordna lill-konvenuta biex tirrimedja għall-ħsarat li qed jallegaw li saru fil-proprjeta' tagħhom imsemmija wkoll fir-rikors promotur; is-soċjeta' konvenuta qed tiċħad ir-responsabbilita'. F'kawżi bħal

dawn huwa naturali li l-Qorti jkollha tistrieħ fuq il-konklużjonjiet tal-perit tekniku minnha nominat. F'dan il-każ il-Perit nominat ikkonkluda hekk;

Dwar l-ewwel talba attrici

01 Dwar it-talba attrici sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li x-xogħlijiet intrapriżi mill-intimati jilledu serjament id-drittijiet tar-rikorrenti u kkawżaw ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti, l-esponent jirrileva li fid-dawl tal-kompetenza teknika tiegħu huwa jinsab f'pożizzjoni jirrelata biss dwar il-kwistjoni tal-ħsarat.

*02 Fir-rigward tal-**ħsarat fil-madum tal-art** tal-fond tal-atturi l-konjuġi Felice Pace, l-esponent kif spjega fil-konsiderazzjonijiet tiegħu supra, mill-provi in atti u mil-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post, ma jirriżultalux li tali ħsarat ġew ikkaġunati mix-xogħlijiet li saru sabiex jiġi żviluppat is-sit aġjaċenti di proprjeta' tal-konvenuti.*

*03 Fir-rigward tal-ħsarat **fit-tikħil u kisi tal-ħitan diviżorju** mal-proprjeta' tal-konvenuti l-esponent iħoss illi l-konsenturi fihom huma attribwibbli għax-xogħlijiet li saru meta ġiet żviluppata l-proprjeta' tal-konvenuti. Ma' dawn l-esponent iħoss li għandhom jiżdiedu l-ħsarat fit-taraġ prinċipali tal-fond, liema taraġ imiss mal-istess ħajt diviżorju.*

*04 Fir-rigward tal-ħsarat **fil-blajjet u l-viċinanzi tagħhom** fid-diversi partijiet tal-fond tal-atturi l-esponent huwa tal-umli opinjoni illi ma jirriżultalux li dawn ġew ikkawżati mill-operat tal-konvenuti u / jew kuntratturi mqabbda minnhom.*

*05 Mhux attribbwibbli lanqas lill-konvenuti, fl-umli opinjoni tal-esponent il-kaġun tal-ħsarat a kawża ta' **concrete spalling** hekk kif elenkat fil-konsiderazzjonijiet supra.*

*06 Ma ġiex teknikament pruvat lanqas fl-umli opinjoni tal-esponent illi l-ħsarat fil-**madum tal-ħajt** tal-kċina u tal-kamra tal-banju ġie b'xi mod ikkaġunat mill-operat tal-konvenuti.*

07 Mill-provi jirriżulta illi l-ħsarat ***fil-bieb tal-garage tal-atturi*** *ġew ammessi kemm minn wieħed mill-konvenuti u anke mill-Perit tal-fiduċja tagħhom, l-A.I.C. Colin Zammit. Jiġi eskluż li l-konvenuti jew kuntratturi mqabbda minnhom kienu responsabbli għall-ħsarat* ***fil-bibien interni l-oħrajn*** *u l-****ħsarat fil-konkos tad-driveway****.*

Dwar it-tieni talba attriċi

08 Fit-tieni talba tagħhom, l-atturi qed jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex isiru x-xogħlijiet kollha rimedjali opportuni, taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi, jekk il-Qorti tħoss li huwa l-każ, sabiex id-drittijiet u l-proprjeta' tar-rikorrenti jiġu mħarsa.

09 Fid-dawl ta' dak elenkat fis-suespost, l-esponent huwa tal-umli opinjoni ***illi l-ħsarat li saru fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-atturi, l-ħsarat fit-taraġ prinċipali tal-fond tal-istess konjuġi Felice Pace u anke l-ħsara fl-apertura tal-bieb tal-garage, għandhom jiġu attribwiti għall-operat tal-konvenuti jew kuntratturi mqabbda minnhom waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħol ta' żvilupp tal-fond aġjaċenti proprjeta' tal-istess konvenuti.***

10 Illi fir-rigward ***tal-ħajt diviżorju*** *il-ħsara għandha tissewwa billi fejn jenħtieġ, jinfetħu sew il-fili u jitkaħħlu mill-ġdid u jinżebagħ il-ħajt. Stante li huwa diffiċli li tqabbel iż-żebgħa, għal dak li jirrigwarda l-ambjenti nterni jkun jenħtieġ li tinżebagħ il-kamra kollha.*

11 Fir-rigward ***tat-taraġ prinċipali*** *tal-fond tal-atturi jidher illi hemm ħsara kemm fil-pedati u anke f'xi każi fil-paviment tal-irħam u l-iskirting u dawn għandhom jissewwew skond ma jiġi hekk dirett mill-Perit Tekniku li jitqabbad mill-Qorti sabiex jissorvelja l-eżekuzzjoni tas-sentenza jekk ikun il-każ.*

12 Għandhom isiru wkoll l-aġġustament neċessarji ***fil-bieb tal-garage tal-fond tal-atturi*** *minn mastrudaxxa tas-sengħa sabiex dan il-bieb jiġi rriprestinat fi stat li jintuża tajjeb u jingħalaq sew kif jixraq għas-sigurta' tal-abitanti tal-fond tal-atturi. Jista' jagħti l-*

każ li tali aġġustamenti wara li jsiru jkunu jirrikjedu illi l-istess bieb jinżebagħ mill-ġdid.

Dwar it-tielet talba attriċi

13 F'din it-tielet talba tagħhom l-atturi qed jitolbu illi fin-nuqqas milli l-intimati jimxu mal-ordnijiet lilhom mogħtija ai termini tat-tieni talba, l-istess atturi jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess, a spejjeż u riskju tal-intimati, dejjem taħt id-direzzjoni ta' perit u arkitett ċivili nominandi.

14 L-esponent ma jara l-ebda impediment tekniku sabiex l-istess xogħlijiet neċessarji sabiex tissewwa l-ħsara attribwita mill-esponent lill-operat tal-iżvilupp tal-konvenuti, isiru mill-atturi a spejjeż tal-konvenuti, fin-nuqqas illi l-istess intimati jimxu ma' l-ordnijiet mogħtija lilhom mill-Onorabbli Qorti fir-rigward.

*15 Fir-rigward tal-ispejjeż neċessarji sabiex isiru tali xogħlijiet l-esponent iħoss illi **l-ispiża sabiex issir iż-żebgħa elenkata fil-paragrafu numru għaxra (10) supra ma għandhiex taqbeż is-somma ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500.00) inkluż il-VAT**.*

*16 L-esponent huwa tal-umli opinjoni illi **sabiex tissewwa l-ħsara fit-taraġ prinċipali tal-fond tal-atturi nkluż ix-xogħol neċessarju fil-paviment tal-irħam u l-iskirting, jenħtieġ tintefaq somma li ma teċċedix sitt mitt Ewro (€600.00) inkluż il-VAT**.*

*18(sic) Hija l-umli opinjoni tal-esponent illi sabiex **jissewwa l-bieb ta' barra tal-garage u anke jekk ikun hemm bżonn finalment jinżebagħ mill-ġdid jenħtieġ tintefaq somma li ma teċċedix sitt mitt Ewro (€600.00) inkluż il-VAT.***

Illi fir-rigward tal-perizja kif issemma, il-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konklużjonjiet peritali bħal per eżempju fil-kawża fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' ġunju 1967) fejn ingħad illi *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal*

materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux, ... jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli. Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u **"Giulia Curmi et vs Gużeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi fil-każ odjern il-Qorti ma tara ebda raġuni, anke in vista tad-depożizzjoni tal-perit tekniku in eskussjoni biex tiddipartixxi mill-imsemmi rapport tekniku.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici;**

2. **Tilqa' t-tieni talba u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għal dan l-iskop, b'dan li qed jiġi nominat A.I.C. Valerio Schembri biex jissorvelja x-xogħol;**

3. **Tilqa' wkoll it-tielet talba b'dan li l-ispejjeż neċessarji għall-iskop prefiss ma jeċċedux is-somma ta' €4,700 kompriż it-taxxa relattiva;**

L-ispejjeż kollha tal-kawża (kompriżi dawk mitluba fir-rikors promotur) ikunu a kariku tas-soċjetajiet konvenuti.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef.

Mario Debono
Deputat Reġistratur