QORTI CIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 650/07 MH

Illum, 22 ta’ Jannar, 2018

Alexander u Jane konjugi Caruana (K.I. 894246M u K.I. 33246M rispettivament) u b’digriet ta’ din il-Qorti tal-1 ta’ Lulju 2015 stante l-mewt ta’ Alexander Caruana l-atti gew trasfuzi f’isem Massielle u Etyan ahwa Caruana

vs

Adrian Fenech (K.I. 251876M) u Christopher Muscat (K.I. 329965M)

Il-Qorti;

Rat **ir-Rikors Guramentat** tal-atturi tal-14 ta’ Gunju 2007 permezz ta’ liema ppremettew:

“1. Illi l-atturi konjugi Caruana huma l-inkwilini tad-dar numru 125 Lapsi street, San Giljan fejn ilhom jirrisjedu ghal snin twali fl-imkien mal-familja taghhom;

2. Illi l-konvenut Fenech huwa sid ta l-art adjacenti gia okkupata minn lok ta djar bin-numri 126/127 Lapsi street, San Giljan filwaqt li l-konvenut Muscat

huwa l-kuntrattur imqabbad mill-istess Fenech sabiex jesekwixxi l-izvilupp tas-sit hawn indikat;

3. Illi fit-twaqqiegh tal-imsemmija djar tal-konvenut Fenech u kif ukoll tul l-iskavazzjoni u thammil tas-sit hawn fuq indikata dan kien qed jigi esekwit b'manjiera goffa u certament mhux kif titlob is-sengha u l-arti u addirittura b'certa negligenza tant grossolana li twassal sal-grad doluz tant illi tat lok ghal responsabilita ta natura kriminali;

4. Illi difatti in forza ta' sentenza mghotija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta Gudikatura Kriminali datata 12 ta April 2007, l-istess konvenuti wehlu xahrejn prigunerija kull wiehed u gew ordnati sabiex inehhu l-inkonvenjent minnhom mahluq fi zmien erba xhur;

5. Illi inoltre ghandu jirrizulta wkoll li fil-kors tal-iskrivar li kien gie esekwit, il-konvenuti mhux biss ma zammewx id-distanza imposta mill-ligi Civili ta zewg piedi u nofs izda sahansitra skavaw anke fil-gnien mikri lil okkupat mill-istess atturi tant illi gibdu ghall-isfel il-hamrija, sigar u l-pjanti kollha li kien hemm u hallew hofra fil-gnien tal-atturi u inoltre ntefa konkos u tqieghdu blokok tal-concrete fl-istess gnien mikri lill-istess atturi u dana minnghajr il-kunsens u kontra l-volonta tal-istess atturi.

6. Illi difatti per konsegwenza ta dan il-mod ta skavar li sar fil-parti ma gemb il-gnien tal-atturi, ghandu jirrizulta li l-hajt divizorju ma hux ser jerga jittella fuq il-linja medjana izda pjuttost aktar fuq il-parti tal-gnien mikri ghand l-atturi biex b'hekk l-istess atturi ser jispiccaw bi gnien ta daqs anqas minn kif kien qabel;

7. Illi per konsegwenza ta tali agir abbusiv u illegali tal-konvenuti fil- modus operandi tat-twaqqiegh tal-imsemmija djar u tal-eventwali skavazzjoni tas-sit li saret, id-dar residenzjali tal-atturi numru 125 Lapsi street, San Giljan sofriet minn hsarat u danni ta natura sostanzjali tant illi ddghajfet b'manjiera serja l-istuttura tal-istess dar taghhom u dana b'tali manjiera illi f'kaz li ma jittiedhdux prekawzjonijiet partikolari fit-tkomplija tal-izvillup, l-istess dar tal-atturi sejra titqieghed f'periklu ngenti li tiggarraf mhux biss parzjalment izda wkoll hemm ic-cans li taqa ghal kollox;

8. Illi apparti l-hsarat strutturali kawzati fl-imsemmija dar tal-atturi, din ir-residenza taghhom sofriet ukoll minn danni nterni f'diversi ambjenti sew fil-gebla, sew fl-ghamara u effetti mobbli ohra u kif ukoll f'sens ta dekorazzjoni u dana kif jirrizulta mill-anness rapport peritali markat Dok A;

9. Illi minhabba dan l-istat ta fatt serju li fih tqieghdet id-dar residenzjali tal-atturi, huma fittxew jikkawtelaw id-drittijiet taghhom u talbu u ottjenew il-hrug ta mandat ta inibizzjoni kontra l-istess konvenuti fejn dawn ta l-ahhar gew mizmuma milli jissoktaw fi kwalunkwe xoghol ulterjuri ta skavazzjoni, thammil u/jew kostruzzjoni fuq is-sit gia okkupata mill-fondi 126/127 Lapsi street, San Giljan, liema mandat igib in-numru 633/07 AF;

10. Illi difatti fl-atti tal-precitat mandat jinsabu gia esebiti diversi rapporti peritali nkluz mill-perit tal-istess konvenuti nkarigat mill-progett in kwistjoni li jiddiskrivu l-qaghda mwiergha tad-dar residenzjali tal-istess atturi;

11. Illi ghalkemm saru diversi tentattivi ghal soluzzjoni bonarja anke tramite l-konsulenti legali u teknici taghhom, din baqghet ma sehhitx fi zmien qabel ma kien ser jiskadi l-mandat ta Inibizzjoni precitat u ghalhekk kellha terga tigi ntavolata l-odjerna kawza;

12. Illi l-fatti kollha elenkati fil-premessi precitati huma lkoll maghrufa personalment mill-atturi di proprio.

Ghaldaqstant l-atturi qed jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq premessi:-

1. *Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli tal-hsarat kemm esterni u kif ukoll interni kagonati fid-dar residenzjali tal-atturi numru 125 Lapsi street, San Giljan.*
2. *Tillikwida d-danni kemm interni u kif ukoll esterni sofferti mill-istess atturi fid-dar residenzjali taghhom u dana tramite periti teknici nominati minn dina l-Onorabbli Qorti;*
3. *Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi d-danni hekk illikwidati;*
4. *Tidentifika d-danni u hsarat li jistghu jigu rimedjati fid-dar residenzjali tal-atturi tramite periti teknici nominati mill-Qorti;*
5. *Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirremedjaw l-imsemmija hsarat u danni hekk identifikati u dana sew ghal dawk li gia gew kawzati fl-istess dar residenzjali tal-atturi u kif ukoll ghal dawk li ghad iridu jigu kkawzati sakemm titlesta l-binja progettata mill-istess konvenuti u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta periti teknici nominati minn din l-istess Qorti u dana fi zmien perentorju ffissat minn din l-istess Qorti;*
6. *Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex isegwu strettament lill-periti teknici nominati minn dina l-Onorabbli Qorti fuq il-modus operandi kif l-istess konvenuti ghandhom jissoktaw fl-izvilupp tal-binja taghhom sabiex tigi salvagwardjata strutturalment l-binja tal-atturi bl-inqas hsara w nkonvenjent possibli ghall-istess atturi;*

7. *Tawtorizza lill-atturi sabiex jirrimedjaw huma stess id-danni u hsarat sofferti fid-dar residenzjali taghhom u dana ghas-spejjes tal-istess konvenuti jew min minnhom u dana taht l-istess direzzjoni u supervizjoni tal-periti teknici nominati mill-Qorti fil-kaz li l-istess konvenuti jew min minnhom jonqsu li jesegwixxu x-xogholijiet huma stess skond kif lilhom ordnat mill-Qorti fiz-zmien lilhom stipulat.*

Bl-ispejjes inikluzi dawk ta mandat ta Inibizzjoni numru 633/07 AF kontra l-konvenuti jew min minnhom min issa ngunti personalment ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors guramentat.

Rat **ir-Risposta Guramentata ta' Christopher Muscat** tat-12 ta' Lulju 2007[1] permezz ta' liema eccepixxa:

"Illi huwa ghamel l-ebda dannu jew hsara fil-propjeta' mertu tal-kawza u konsegwentement it-talbiet kif dedotti fil-konfront tieghu ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Illi l-esponenti gie inkarigat bhala kuntrattur sabiex jibni s-sit propjeta' tal-ko-konvenut Adrian Fenech u dahal fix-xena proprju wara li saru x-xogholijiet lamentati mir-rikorrenti. L-unika xoghol li ghamel l-esponenti huwa xoghol ta' kostruzzjoni biex isahhah il-bini u biex itellgha l-hajt divizorju fuq wara.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

---

[1] Fol 13

Rat **ir-Risposta Guramentata ta' Adrian Fenech** tat-13 ta' Lulju 2007[2] permezz ta' liema eccepixxa:

"Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-atturi ghandhom jiregolaw ruhhom rigward it-talbiet taghhom, stante li qed jigi mitlub lill-Qorti taghti tlett provvedimenti konfliggenti fl-istess waqt, u m'hux b'mod alternattiv;

Illi in linea preliminari wkoll, stante li kif qieghed jigi allegat mill-atturi l-hsarat fil-fond taghhom huma ta' natura gravi u t-tiswijiet li allegatament hemm bzonn li jsiru huma ta' natura urgenti, ma jkun fl-interess ta' hadd li l-entita' ta' dawn l-allegati hsarat tigi kkonstatata wara li jigi trattat il-mertu kollu tal-kawza odjerna u ghaldaqstant l-eccipjenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex qabel ma tibda' tisma' l-provi tal-partijiet in konnessjoni mal-mertu, tahtar periti teknici sabiex jivverifikaw, in-natura, l-entita' u l-estensjoni tal-hsarat allegati mill-atturi;

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq sollevati, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi ghalkemm ix-xogholijiet gew ezegwiti minn persuni inkarigati mill-konvenut, dan l-istess xoghol sar skond is-sengha u l-arti u bl-akbar diligenza u dan taht is-supervizjoni ta' perit arkitett, minn persuni tas-sengha.

Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, il-fond kien f'kundizzjoni prekarja qabel ma gew ezegwiti x-xogholijiet fil-fond tal-konvenut, u mhux minnu li rrizultaw hsarat fil-fond imsemmi b'segwitu tax-xogholijiet li

[2] Fol 15 et seq

saru fil-fond propjeta' tal-konvenut, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta), kkwotata fil-premessi tar-rikors promotur m'hijiex res judicata u dan stante li l-istess sentenza giet appellata, liema appell ghadu pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell Kriminali;

Illi in oltre, id-diversi tentattivi sabiex tinsab soluzzjoni bonarja li ghalihom jaghmlu referenza l-atturi fl-istess premessi ma hallew l-ebda frott propju minhabba in-nuqqas ta' koperazzjoni u t-talbiet pekunjarjamanet eccessivi attribwibbli lill-istess atturi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u b'rizerva ghal kull azzjoni kompetenti lill-eccipjenti kontra l-attur a bazi tal-fatti minnu dikjarati fir-rikors promotur."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata.

Rat ir-**Risposta Guramentata ulterjuri ta' Adrian Fenech** tal-25 ta' Mejju 2009[3] permezz ta' liema gie eccepit hekk -

"1. Illi l-esponenti juzufruwixxi ruhu minn dak li jghid l-artiklu 158(11) tal-Kap tal-Ligijiet ta' Malta u in vista tal-fatt li l-attur ghadu kemm iddikjara li huwa ghalaq mill-provi tieghu l-esponenti ghandhu id-dritt u qieghed jikkontesta it-talbiet tar-rikorrenti ulterjorment u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepiet bil-mod li gej:

[3] Fol 170

(a) il-mancanza tal-interess guridiku fit-talbiet kollha tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti, kif jghidlu huma stess fil-permessi tar-rikors promotur, ma humiex il-proprietarji tal-proprieta' mertu tal-kawza izda huma biss l-inkwilni u stante li it-talbiet tar-rikorrenti jirriferixxu ghall-hsara allegatament kagunata fil-proprjeta' minnhom okkupata, talli dritt ghall-talbiet minnu intentati, se mai, jispettaw unikament u esklussivament ghall-propietarji tal-fond u mhux lill-inkwilini.

(b) illi bla pregudizzju ghall-kull eccezzjoni gia moghtija u in subsidio jigi ukoll eccepiet illi ebda wahda mill-seba' talbiet attrici ma tirriferixxi ghal xi hsara fil-proprieta tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

2. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri skond il-ligi."

Rat **is-sentenza preliminari taghha tal-15 ta' Dicembru 2010**[4] permezz ta' liema cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti bl-ispejjez konttra taghhom.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-atturi u tal-konvenut Adrian Fenech.

Rat illi l-konvenut Christopher Muscat baqa' ma pprezentax is-Sottomissjonijiet tieghu nonostante t-terminu moghti lill-partijiet ghal dan il-ghan.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

[4] Fol 355 et seq

Ikkunsidrat:

Fil-kawza tal-lum l-atturi *qua* inkwilini ta' fond gewwa San Giljan jatribwixxu responsabbilta' fuq il-konvenuti jew min minnhom ghall-hsarat interni u esterni li huma sofrew f'dan il-fond residenzjali taghhom waqt it-twaqqiegh ta' djar sitwati fuq art adjacenti ghall-proprjeta' okkupata mill-atturi, kif ukoll waqt l-iskavar u thammil tas-sit. Fil-fehma tal-atturi, il-konvenut Adrian Fenech bhala sid ta' din l-art u Christopher Muscat bhala l-kuntrattur inkarigat minn Fenech biex jizviluppa dan is-sit ma ghamlux dawn ix-xoghlijiet skont l-arti u s-sengha u sahansitra agixxew b'negligenza grossolana sal-grad li ammontat ghal att doluz li wassal ukoll biex ittiehdu proceduri kriminali kontrihom.

Iz-zewg konvenuti jirrespingu l-pretensjonijiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Christopher Muscat jargumenta li huwa ma ghandu ebda konnessjoni max-xoghlijiet lamentati peress li l-ewwel darba li ffigura fix-xena kien proprju wara li dawn saru. Minn naha l-ohra Adrian Fenech jishaq li x-xoghlijiet in kwistjoni saru skont l-arti u s-sengha u ma kkawzaw ebda hsarat fil-fond in kwistjoni.

Il-fond mertu ta' dawn il-proceduri bin-numru 125, Triq Lapsi, San Giljan jappartjeni lil seba' ko-proprjetarji fosthom certu John Mattei. Dan il-fond kien eventwalment gie rekwizizzjonat mill-Gvern[5]. In forza ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, fis-**7 ta' Jannar 1982**[6] l-attur Alexander Caruana inghata l-okkupazzjoni ta' dan il-post u fost l-obbligi kuntrattwali tieghu huwa ntrabat–

[5] Xhieda ta' John Mattei waqt is-seduta tad-29 ta' Mejju 2013 quddiem il-perit tal-Qorti Joseph Ellul Vincenti
[6] Ftehim a fol 220

"(c) Illi jiena nzomm il-post fi stat tajjeb u nirritornah fl-istess stat li fih inkun hadtu minghand il-Gvern, jigifieri a bazi tal-"Condition Report" maghmul mill-Ufficjal Tekniku tad-Dipartiment."

L-attur Alexander Caruana xehed hekk[7] -

"Meta hadt din id-dar kienet bla bibien u twieqi u jien irrangajtha ghall-kumdita' taghna…Id-dar jien dejjem zemmejtha fi stat u kundizzjoni tajba u kont naghmel manutenzjoni kull sena."

Rapport dwar il-Kundizzjoni Strutturali tal-fond 125, Triq Lapsi, San Giljan redatt fit-30 ta' Marzu 2006 mill-**perit Chris Cachia fuq inkarigu tal-konvenut Adrian Fenech** u cioe' **qabel** ma beda x-xoghol ta' twaqqiegh u skavar fis-sit adjacenti ukoll ikkonferma li[8] -

"….this property is in a very good condition. The owners pointed out that this house is regularly maintained as could actually be seen from the inspection."

Rapport dwar il-Kundizzjoni Strutturali tal-fond okkupat mill-atturi redatt mill-**perit Martin De Bono fuq inkarigu tal-atturi**[9] ukoll ikkonstata li l-kundizzjoni holistika tal-fond okkupat mill-atturi kienet wahda tajba, b'diversi partijiet tal-fond fosthom il-madum tal-art u l-madum tal-hajt tal-kcina deskritti bhala *"in good condition[10]"*, filwaqt li l-hitan u l-parti nterjuri tad-dar kienu meqjusa bhala *"in very good condition[11]."* Ma kien hemm ebda madum imkisser fil-kamra tal-banju[12]. Minn spezzjoni vizwali huwa sab ukoll li l-hitan

[7] Seduta tal-25 t'Ottubru 2007 quddiem il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti
[8] Fol 237-238
[9] Fol 241 et seq
[10] Fol 245
[11] Fol 245
[12] Fol 245

u s-soqfa ma kinux jimmanifestaw xi difetti strutturali[13] u lanqas ma dehru konsenturi fil-hitan[14].

Isegwi mela bhala sfond ghall-vertenza li ghandha quddiemha llum il-Qorti illi qabel ma nbeda kwalunkwe xoghol fis-sit adjacenti proprjeta' tal-konvenut Adrian Fenech, il-fond mikri lill-atturi kien fi stat globalment tajjeb.

Sadanittant mill-*files* esibiti mill-MEPA jirrizulta li l-konvenut Adrian Fenech kien applika biex iwaqqa bini ezistenti fis-sit 126/127, Triq Lapsi, San Giljan u minflok jibni numru ta' garaxxijiet u appartamenti. Inhareg permess numru 791/04 fit-13 ta' Jannar 2005. Sussegwentement Fenech talab ghal diversi emendi waqt il-kors ta' dan il-progett. Bhala fatt pero', il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti kkonferma fir-rapport tieghu li *"l-konvenut kien kopert bil-permessi necessarji biex ikun jista' jibni dak li bena*[15]*"*.

1. Hsarat fir-residenza tal-atturi

Is-sustanza tal-mertu tal-kawza tal-lum huwa l-allegati konsegwenzi li l-atturi kellhom isofru fil-fond mikri lilhom kawza tax-xoghlijiet li saru fil-fond adjacenti proprjeta' tal-konvenut Fenech.

Fl-affidavit tieghu immarkat Dok ACX l-attur Alexander Caruana jaghti l-verzjoni tieghu ta' dak li allegatament ghadda minnu hu u l-familja tieghu fis-sentejn ta' qabel ma nfethet il-kawza odjerna. Fix-xhieda tieghu quddiem il-

[13] Fol 245
[14] Fol 246
[15] Fol 49

perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti[16] huwa qal li meta beda t-twaqqiegh tad-djar fis-sit adjacenti tal-konvenut Fenech, l-ewwel dar, li ma kinitx tmiss mal-fond mikri lill-atturi, twaqqghet bl-idejn, izda meta gew biex iwaqqghu id-dar li tmiss mar-residenza tieghu, din *"twaqqghet f'temp ta' siegha u nofs"* u dan peress li ntuza l-makkinarju nkluz *jack hammer* u makkinarju iehor imqabbad ma' crane. L-attur jghid li meta kien qed isir dan ix-xoghol bdew ihossu d-dar titrieghed u tithezzez. Jghid ukoll li meta beda l-iskavar, dan sar bil-*hymac* u l-gaffa u "*dan baqa' jqatta u jhammel sa mall-hajt tal-appogg tieghi u nqalghu cnagen minn taht il-hajt tal-appogg."*

Huwa jghid li l-fond mikri lilu issubixxa numru ta' hsarat u danni kawza tal-mod kif gew esegwiti x-xoghlijiet mill-konvenut Adrian Fenech u l-haddiema mqabbda minnu. F'Dok AC 100[17] huwa jelenka l-lista tal-ispejjez involuti li kienet tinkludi mhux biss dawk relatati mal-istruttura tad-dar u l-interjur taghha izda wkoll spejjez legali u peritali li hu jghid li kellu jaghmel tajjeb ghalihom biex mexxa 'l quddiem din il-kawza. It-total pretiz minnu jammonta ghal €115,131 (Lm49,426).

Fl-affidavit taghha[18], mart Alexander, **l-attrici Jane Caruana** taghti dettalji dwar kif saret id-demolizzjoni tad-dar adjacenti numru 126 minn certu Charlie tal-Madliena nkarigat mill-konvenut Adrian Fenech u kif dan halla mpatt fuq ir-residenza taghhom tant li bezghet hafna ghax bil-mod kif bdiet titrieghed ir-residenza taghhom hasbet li ser jintradmu tant li kellha tohrog il-barra mid-dar u anke sar rapport l-ghassa. Hija tindika wkoll xi hsarat li allegatament gew kawzati lill-fond residenzjali taghhom minhabba x-xoghlijiet fis-sit tal-konvenut Fenech.

[16] Seduta tad-9 ta' Novembru 2007
[17] Esibit quddiem il-perit espert tal-Qorti Joseph Ellul Vincenti
[18] Ukoll esibit quddiem il-perit espert tal-Qorti Joseph Ellul Vincenti bhala Dok JCX

Minn naha tieghu il-konvenut Adrian Fenech jeccepixxi li x-xoghlijiet li saru kienu kollha skont l-arti u s-sengha.

Izda l-Qorti tqis li l-provi voluminuzi li tressqu fil-kawza juru bic-car li dan ma kienx il-kaz.

Fl-ewwel lok, in-numru ta' ritratti esibiti in atti jaghtu stampa diga' dettaljata ta' dak li kien qed isehh lir-residenza tal-atturi fil-kors tax-xoghlijiet esegwiti mill-konvenut Adrian Fenech u l-haddiema tieghu.

Fit-tieni lok, il-Qorti tinnota li anke l-Qorti tal-Appell Kriminali fil-proceduri kriminali li ttiehdu kontra z-zewg konvenuti (**Il-Pulizija vs Adrian Fenech u Christopher Muscat deciza 13 ta' Settembru 2007**[19]) ukoll ikkummentat hekk-

"Illi waqt l-access mizmum minn din il-Qorti gew konstatati diversi hsarat li skond il-konjugi Caruana huma rizultat tax-xogholijiet li saru fil-fond adjacenti, proprjeta' tal appellant Fenech. Uhud minn dawn huma hsarat zghar li pero' biex jigu rrangati xorta wahda jinhtiegu spejjez konsiderevoli, eg. il-madum li nqasam f' diversi postijiet. Ohrajn huma aktar serji bhal ma huma l-isfrundar tar-retaining wall tal-gnien fuq wara tal-fond bil-hamrija u sigar li kien hemm fuqha jixxivolaw gol-fondoq skavat fil-fond adjacenti kif ukoll il-gbid il-barra ta' parti mill kantuniera tal-faccata tal-fond. Hemm ukoll diversi konsenturi li jindikaw certu ammont ta' dissestament tal fond fejn jghixu l-konjugi Caruana w li, anki jekk mhumiex perikolanti, xorta wahda joholqu certu apprensjoni w biza' ta' perikolu eventwali.

[19] Fol 39 et seq

[.....]

lli fl-istat tal-provi fuq riassunt din il-Qorti ma ghandha ebda dubju li l-hsarat indikati mill-konjugi Caruana waqt l access u li huma kkonfermaw bil-gurament li sehhew bhala rizultat tax-xogholijiet intraprizi mill-appellant Fenech fil-fatt gew kagjonati bhala rizultat dirett u immedjat tax-xogholijiet ta' demolizzjoni, thaffir u qtugh ta' blat li sar fil-fond adjacenti."

Fit-tielet lok, il-provi estensivi li tressqu fil-kawza odjerna stess ixejnu bl-aktar mod lampanti d-difiza mressqa mill-konvenut Fenech. Tenut kont li, kif inghad qabel, l-istat tal-fond residenzjali tal-atturi kien wiehed pjuttost tajjeb qabel ma bdew ix-xoghlijiet kummissjonati mill-konvenut Fenech fis-sit proprjeta' tieghu, huma ta' rilevanza sinifikanti r-rapporti li saru mill-periti kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenut wara li bdew isiru dawn ix-xogholijiet u anke mill-perit inkarigat mill-Qorti stess.

Diversi rapporti peritali tal-perit Martin Debono fuq inkarigu tal-atturi jaghtu stampa ta' hsarat li huwa kien qieghed jirriskontra waqt li kienu bdew isiru x-xoghlijiet fil-proprjeta' adjacenti. **Rapport datat 22 ta' Mejju 2007**[20] isemmi problemi fil-hajt divizorju, l-faccata, l-entrata, s-salott, kcina, tarag, kmamar fis-sular t'isfel, toilet/shower fil-kantina, bitha ta' wara, l-istudju u l-kamra tal-banju ta' hdejh, zewg kmamar tas-sodda u l-bejt. Holistikament il-perit ikkonstata li -

"Overall the house has developed numerous hairline cracks, more serious cracks in walls and also cracks in the staircase material, ceramic and mosaic.

[20] Dok MD 1

The house needs to be supported or shored from the building site side to avoid any further serious damage or possible part collapse."

Rapport dwar il-Kundizzjoni Strutturali tal-fond okkupat mill-atturi redatt mill-**perit Martin De Bono fuq inkarigu tal-atturi**[21] jindika diversi hsarat fil-fond waqt spezzjoni li huwa ghamel fit-**22 ta' Lulju 2006**, meta kienu diga' saru diversi xoghlijiet fis-sit adjacenti ghal dak tal-atturi. Huwa jghid hekk -

"Since the inspection done in April, the house has sustained some damage while the building works were being done. Cracks have developed in walls and tiling and fixtures are also cracked.

At one point the works were being excavated much less that the prescribed distance required by law. We objected to the developers who told us that urgent remedial works adjacent and within the party walls had to be done.

We agreed to these works because of the urgency of the works however, it was clear that no other excavation was to be done less than the legal prescribed distance[22]."

Wara spezzjoni ohra mill-perit tal-attur li saret fil-**21 ta' Dicembru 2006**[23] huwa rega' kkummenta li –

"...apart from the internal damages due to the development that were discussed with the developer, there are items of a dangerous nature that should be immediately remedied.

[21] Fol 241 et seq
[22] Fol 246
[23] Esibit bhala Dok AC 16F quddiem il-perit espert tal-Qorti Joseph Ellul Vincenti

It has become clear that the adjoining building works have penetrated into the said residence at the back part of the building. Part of the rights hand side back garden. Part of the right hand side back garden of the inspected residence has fallen due to the works carried out not in accordance with the prescribed legal excavation distance.

There is a dangerous situation where a back access stairs leads to an unprotected drop into the new excavation. The works at this part of the development are not in accordance with the MEPA submitted drawings and issued permit.

For health and safety we require that the works are done in a manner so as not to endanger the lives of the occupants of the inspected property. There should be safety emasures taken immediately to make the back area safe."

F'**Rapport iehor datat 5 t'Ottubru 2009**[24] u li sar fi stadju meta x-xoghlijiet fis-sit adjacenti kienu deskritti bhala li waslu fi stat avvanzat, dan l-istess perit rega' ghamel diversi konstatazzjonijiet dwar l-istat tal-fond f'dak iz-zmien;

Rapport dwar il-Kundizzjoni Strutturali tal-fond 125, Triq Lapsi, San Giljan gie redatt ukoll mill-**perit Chris Cachia fuq inkarigu tal-konvenut Adrian Fenech wara t-tlestija tax-xoghlijiet ta' twaqqiegh u skavar fis-sit proprjeta' tal-konvenut Fenech nhar l-10 ta' Novembru 2006** indika fost ohrajn li[25] -

[24] Esibit quddiem il-perit tekniku appuntat mill-Qorti b'Nota datata 2 ta' Novembru 2009
[25] Fol 239 et seq

- Hargu diversi konsenturi zghar f'diversi kmamar tad-dar, u per konsegwenza ipperkola xi ilma f'dawn il-kmamar;

- Saret hsara wkoll fil-madum tal-hajt tal-kcina;

- Il-gallarija tal-injam tal-ewwel sular fil-faccata garrbet hsarat zghar wara li ntlaqtet accidentalment minn krejn waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet;

- Il-madum tal-art f'diversi partijiet tad-dar ukol gew affetwati. Gie nnutat li x-xquq bejn dan il-madum twessa' xi ftit minhabba x-xoghlijiet. Tarag tal-muzajk ukoll sarulu xi konsenturi zghar;

- Il-movimenti li kien hemm fil-bini affetwaw almenu zewg aperturi: it-tieqa li taghti ghal gol-bitha ma setghetx tinfetah u tinghalaq sew filwaqt li l-gonta bejn il-bieb principali tad-dar u l-faccata ukoll gie ftit danneggjat;

- Saret hsara lit-tarag li mill-ewwel sular iwassal ghall-bejt. Dehret ukoll konsentura f'wiehed mil-hitan ta' dan it-tarag;

- Waqt it-twaqqiegh li kien ghaddej fil-fond adjacenti, il-pajpijiet tal-hadid ta' fuq il-bejt tal-fond okkupat mill-atturi u li kienu jintuzaw ghall-inxir tal-hwejjeg ukoll saritilhom hsara;

- Saret hsara wkoll fl-art tal-bitha tal-atturi.

Spezzjoni ohra tal-fond mikri lill-atturi li saret mill-**perit Anne Casha mill-Ministeru ghar-Rizorsi u Infrastruttura datat 30 ta' Marzu 2007**[26] ikkonstatat li –

"Works in adjacent property have been going on since 1st May 2006. These works so far consisted of demolition of existing building and rock excavation going down approximately two and a half storeys below street level.

So far, excavation works have caused formation cracks, 1-2mm thick in several parts of the building. According to the tenants, cracks which appeared earlier on during excavation works have widened over time indicating that building is being subjected to movement. Thus excavation works are to be stopped immediately, building to be consolidated to prevent any further movement and damages made good by the contractor."

Oltre dan, **il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti stess Joseph Ellul Vincenti** wara li ghamel diversi accessi fuq il-post ghamel konstatazzjonijiet li din il-Qorti tqis importanti li jigu kunsidrati ghar-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza. Fir-rapport peritali tieghu **datat 28 ta' Mejju 2016**[27] huwa pprezenta skeda ta' hsarat (Dok JEV 1) li saru fil-fond 125, Triq Lapsi, San Giljan, kawza ta' xoghlijiet ta' twaqqiegh u bini mill-konvenut Adrian Fenech fil-proprjeta' tieghu 126/127. Triq Lapsi, San Giljan –

- Hsarat f'zewgt ikmamar fil-pjan terran (markati B u C fuq il-pjanta a fol 221/222 tal-process) li kienu jirrikjedu tikhil u zebgha lill-hitan u lis-soqfa, kif ukoll tindif, tiswija tal-qsim fuq zewg twieqi, cement grouting tal-madum fil-kamra B;

---

[26] Esibit quddiem il-perit tekniku appuntat mill-Qorti bhala Doc AC 25
[27] Fol 49 (spoll)

- *netting* ta' tieqa li kien jehtigilha tigi rimpjazzata;
- l-ambjent tat-tarag li kellu bzonn jigi mbajjad;
- hsarat fil-madum tal-hajt fil-kamra ndikata C fuq il-pjanta msemmija li kien jirrikjedi qlugh, rimi u rimpjazzar;
- hsarat fil-cupboard tal-kcina li kien ukoll jehtieg qlugh, trangar u twahhil lura fil-post;
- konsenturi fil-kmamar fl-ewwel sular markati G u E fuq il-pjanta msemmija;
- hsarat fil-madum tal-kmamar fl-ewwel sular li kien jehtigilhom stukkjar;
- hsara fil-kamra H ukoll fl-ewwel sular li kienet tirrikjedi zewg passati zebgha u mili ta' fili ta' madum;
- hsarat fil-kantina li kienu jirrikjedu tikhil tal-hitan tal-appogg u zewg passata zebgha, kif ukoll tikhil tal-arkata u tiswija fejn hemm bzonn;
- hsarat fil-gnien li jinkludu s-shed, hamrija nieqsa li hetigilha tigi fornuta mill-gdid, hsarat fil-passaggi tal-concrete fil-bitha li jehtigilhom jigu *reinstated*, hsarat fil-katusi tad-dranagg fil-bitha u zewg gas regulators, hsarat fil-kannizzata mal-hajt tal-appogg;

- hsarat fil-gallarija tal-injam.

Il-perit tekniku ta rendikont tal-istima tal-hsarat ta' kull wahda minn dak appena elenkat, liema stima tilhaq is-somma totali €10,077.20 inkluz il-VAT.

Il-Qorti tinnota wkoll li fil-kors tal-kawza hija kienet awtorizzat it-tkomplija tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni tal-bini tal-konvenut sabiex tissahhah l-istruttura tal-fond mikri lill-atturi u jigi mnehhi l-periklu li seta' kien hemm sa dak l-istadju. F'dan il-kuntest l-Qorti estendiet ukoll l-inkarigu tal-perit tekniku mqabbad minnha Joseph Ellul Vincenti sabiex jissorvelja dawn ix-xoghlijiet[28]. Huwa manifest mill-atti li fil-kors tat-tkomplija ta' dawn ix-xoghlijiet qamu numru ta disgwidi bejn il-partijiet dwar l-andament u l-mod kif qed isir ix-xoghol, inkluz dizgwidi da parti tal-atturi mal-istruzzjonijiet li kien qieghed jaghti l-istess perit Ellul Vincenti waqt dan il-process, liema disgwidi taw lok ghal numru ta' rikorsi, noti, risposti u digrieti. F'dan l-istadju l-Qorti pero' mhijiex ser tidhol f'dawn il-kwistjonijiet ghax kif ben ikkonferma l-perit Ellul Vincenti fir-rapport tieghu –

*"Ix-xoghol sar skond u kif ordnat il-Qorti u l-binja tal-konvenut illum tinsab mibnija u lesta u ghalhekk **hafna mid-diffikultajiet li kienu nqalghu waqt il-korsa tax-xoghol, issa gew solvuti**[29] … ".*

L-istess perit tekniku kompla fir-rapport tieghu li kien jonqos zewg kwistjonijiet u cioe':

(i) il-kwistjoni tal-hajt ta' wara ta' bejn iz-zewg gonna tal-partijiet; u

[28] Digriet tal-14 t'Ottubru 2008 a fol 85
[29] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

(ii) il-kwistjoni tad-drains tal-ilma tax-xita mill-bejt tal-atturi ghal fuq il-bejt tal-binja tal-konveunti.

Dwar il-**kwistjoni tal-hajt ta' wara ta' bejn iz-zewg gonna tal-partijiet** il-perit Ellul Vincenti qal hekk –

"Waqt in-numru ta' accessi li saru fil-binjiet mertu ta' din il-kawza is-sottoskritt innota li l-hajt bejn il-gonna kien twaqqa kwazi fl-intier tieghu u kien hemm pedament gdid, lest biex jiehu fuqu il-hajt ta' bejn il-gonna.

Is-sottoskritt innota wkoll li mal-hajt ta' wara tad-dar ta' l-attur kien hemm toqob fil-hajt fejn fil-fatt kien jidhol ras il-kantun tal-hajt tal-bitha cioe' ras il-kantun tal-hajt il-qadin ta' bejn il-gonna. Fuq in-naha l-ohra tal-hajt ta' bejn il-gonna, kien ghad hemm partijiet mill-hajt il-qadim li baqa' fil-post meta twaqqa' l-hajt ta' bejn il-gonna. Kien ghalhekk li ssottoskritt ordna lill-konvenut biex il-hajt il-gdid jitla' precis fejn kien il-hajt il-qadim cioe' preciz fejn kien hemm it-toqob fil-hajt u fejn kien hemm bicca mill-hajt il-qadim. Dan il-fatt kien sar mill-konvenut kif ordnat mis-sottoskritt. Il-hafna ritratti pprezentati kemm mill-atturi kif ukoll mill-konvenuti jikkonfermaw dak kollu li ntqal hawn fuq. Irrizulta li l-ilment tal-atturi ma kienx li l-hajt il-gdid ta' bejn il-gonna ma telghax fil-post fejn kien qabel twaqqa' mill-konvenuti izda l-ilment kien li skond informazzjoni li l-attur kellu, xi tletin sena qabel l-attur dahal bhala nkwilin tal-fond, il-hajt ta' bejn il-gonna kien twaqqa' u ma regax tela' fejn kien qabel izda resaq xi zewg piedi fil-proprjeta' tal fond fejn joqghod l-attur, tant li l-attur kien wissa lis-sidien b'dan izda ma jidhirx li s-sidien hadu xi passi. L-attur kien prezenta kopja tal-ittra li hu kien baghat lis-sidien. Is-sottoskritt hu tal-opinjoni li anke jekk dak li qed jghid l-attur cioe' li tletin sena ilu kien sar xi caqliq fil-pozizzjoni tal-hajt tal-gnien, is-sidien ma jidhirx li hadu

xi passi u l-hajt baqa' fil-pozizzjonijiet li kien sakemm twaqqa' mill-konvenuti bil-permess tas-sidien.

***Is-sottoskritt hawn jikkonferma li l-hajt il-gdid ta' bejn il-btiehi tela fil-linja ta' kif kien qabel twaqqa il-hajt u dan sar bil-kunsens u approvazzjoni tal-istess sidien**."*

Dwar il-**kwistjoni tad-drains tal-ilma tax-xita,** il-perit Ellul Vincenti qal hekk–

"l-attur kien igawdi servitu' ta' ilma tax-xita tal-bejt tad-dar tieghu ghal fuq proprjeta' tal-konvenut, tant li l-ilma tax-xita li taqa' fuq il-bejt ta' l-attur kien jiddrenja ghal go hawt tal-gebel li fil-qiegh tieghu kien hemm imwahhal pipe vertikali ta' xi erba' pulzieri diametru, u dan kien iferra l-ilma tax-xita fuq bejt ta' kamra tal-konvenuti fil-pjan terrran u minn hemm imur ghall-gol bir li kien hemm fil-fond tal-konvenuti. Ghaldqstant hawn jigi konfermat li l-fond tal-konvenuti kien soggett ghal servitu' ta' ilma tax-xita mill-bejt ta' l-attur ghal fuq il-fond tal-konvenuti. Dan il-fatt ghadu jsir sal-lum u s-sottoskritt jikkonferma li s-servitu' li l-attur kien igawdi ghadu jitgawda sal-lum, li tbiddel biss kienet ir-rotta minn fejn jghaddi l-ilma tax-xita. Il-hawt tal-gebel ghadu hemm u ghad ghandu l-istess function bhal qabel. Biex jigi zgurat li l-hawt ma jigix imblukkat b'xi bicca carruta jew xi haga ohra, l-atturi ghandhom iwahhlu grada zghira fid-dahla ta' l-istess hawt tal-gebel biex b'hekk tigi zgurata li ma ssirx hsara bla bzonn."

Wara li ha in konsiderazzjoni dawn il-konstatazzjonijiet kollha suesposti, il-perit Ellul Vincenti wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet –

"1. Illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat elenkati fis-schedule hawn attacjata….u li tammonta is-somma ta' ghaxar t'elef u seba' u sebghin Ewro punt ghoxrin centezmu liema somma tinkludi l-VAT ta' tmintax fil-mija.

Dawn il-hsarat saru fuq barra u fuq gewwa tad-dar ta' l-atturi, cioe' 125, Triq Lapsi, San Giljan.

2. Illi l-hajt tal-gnien ta' bejn il-fond 125, u 126, Triq Lapsi, San Giljan, rega' gie mibni mill-konvenut preciz fuq il-linja li kien qabel twaqqa'.

3. Fir-rigward ta permessi mil-Mepa ghall-binja tal-konvenut, jigu konfermat li minn xhieda u dokumenti esibiti, il-konvenut kien kopert minn permessi ta' l-istess Mepa, tant li meta l-konvenut spicca x-xoghol fuq din il-binja u talab lill-awtoritajiet ghall-provvista ta' dawl elettriku u ilma, dawn gew provduti immedjatament, din hi konferma ohra li l-binja tal-konvenut kienet compliant mal-permessi mahruga. [……]

4. Rigward ix-xoghlijiet li l-konvenut kellu jaghmel biex isahhah il-hajt ta' l-appogg ta' bejn il-proprjeta' ta' l-attur u dak tal-konvenut, is-sottoskritt ghid li dan gie rinforzat billi ma tul il-hajt il-qadim, il-konvenut tella hajt iehor mill-pedament sa fuq net biex b'hekk mhux biss isahhah l-appogg izda evita li jserrah is-soqfa tal-binja l-gdida mal-hajt tal-appogg il-qadim. Dan ix-xoghol sar skond is-sengha u l-arti.

5. Rigward ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt ta' l-attur, dan kien u ghadu jiddrenja ghall-fuq il-proprjeta' tal-konvenuti. Waqt ix-xoghol ta' bini l-konvenuti poggew katusi ta' 10 centimetri diametru biex b'hekk jigi zgurat li l-ilma minn fuq il-bejt ta' l-atturi jkun jista' facilment jiddrenja ghat-triq. Jonqos

biss li fuq il-parti tal-bejt tal-attur titwahhal grada kif u fejn jordna l-perit tal-Qorti biex b'hekk tigi assigurata li ma tigix imblokkata il-katusa tad-drain."

Jigi osservat li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet finali taghhom, l-atturi jiddikjaraw il-qbil taghhom mal-konkluzjoni tal-perit tekniku tal-Qorti safejn dan ikkonferma li r-residenza tal-atturi sofriet hsarat, u li dawn il-hsarat gew kawzati bhala rizultat tax-xoghlijiet esegwiti mill-konvenut Fenech u/jew minn nies imqabbda minnu, kif ukoll fejn dan il-perit elenka l-hsarat kawzati fir-residenza *de quo*[30].

Madankollu l-istess atturi jissenjalaw in-nuqqas ta' qbil taghhom ma' zewg aspetti tar-rapport, u cioe' xi hsarat li skont huma thallew barra mill-perit tekniku u l-valur rimedjali kalkolat mill-istess perit tekniku.

Skont l-atturi, il-perit tekniku halla barra s-segwenti hsarat:

(a) il-bini tal-hajt il-gdid tal-gnien li ma nbeniex fuq il-linja medjana u minflok ma ttella mal-ingalji l-antiki, inbena kollu fuq il-linja tar-residenza tal-atturi b'dana li l-konvenut Adrian Fenech iggwadanja circa erba pulzieri u nofs aktar spazju ta' proprjeta' fuq in-naha tieghu a skapitu tal-atturi.

Fil-fehma tal-Qorti il-konstatazzjonijiet maghmula dwar dan il-hajt mill-perit tekniku fir-rapport tieghu, kwotati *verbatim* fis-sentenza, diga' wahedhom ixejnu dan l-argument tal-atturi. Inoltre, in eskussjoni, b'risposta ghal mistoqsija specifika tal-atturi fejn intalab jikkonferma li l-hajt *"kien ser jittella aktar il-gewwa minn fejn kien qieghed u cioe' kien ser jiehu aktar spazju mill-*

[30] Fol 63

gnien tieghu[31]*",* il-perit wiegeb hekk – *"ma naqbilx li l-konvenut ha xi art mill-gnien ta' l-attur. Il-hajt tal-gnien tela' preciz fejn kien il-hajt il-qadim*[32]*."*

Il-Qorti tfakkar ukoll li fis-**6 ta' Mejju 2007**, **<u>is-sidien tal-fond mikri lill-atturi</u>** dahlu fi ftehim mal-konvenut Adrian Fenech fejn ippremettew li dan il-hajt tal-gnien kellu jitwaqqa' u li Fenech kien qed jaqbel li l-hajt gdid li ghandu jirrimpjazza l-hajt antik divizorju ghandu jinbena skont l-arti u s-sengha a spejjez esklussivament tieghu *"**<u>fuq konfini miftehma bejn il-partijiet u diga' mmarkati fuq il-post mill-partijiet</u>**"*[33]. Isegwi li la s-sidien stess tal-fond kienu wkoll qeghdin jaghtu l-kunsens taghhom biex il-hajt il-gdid jittella fejn tela' l-atturi m'ghandhom ebda jedd iressqu ilment dwar dan.

Ghar-ragunijiet imsemmija kellu ragun ghalhekk il-perit Ellul Vincenti ma jinkludix din il-kwistjoni dwar il-hajt tal-gnien mal-lista tal-hsarat subiti mill-atturi.

(b) l-ispuction box tad-drain tal-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-atturi li ma baqghetx aktar accessibbli ghalihom f'kaz ta sadd. Dan ghaliex tali spuction box mhux talli issa tinsab f'wiehed mill-appartamenti mibnija mill-konvenut talli tinsab maghluqa wara hajt tal-gypsum fil-kcina stess. Skont l-atturi ghalhekk, f'kaz ta' problema l-atturi jkollhom jirrikorru ghand it-terzi.

Dwar dan l-ilment, il-Qorti tissottolinea fl-ewwel lok li, kif ikkonstata bhala fatt il-perit Ellul Vincenti, l-atturi ghadhom igawdu s-servitu' tal-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-atturi u kulma kien hemm tibdil kien fir-rotta minn fejn jghaddi l-ilma tax-xita.

[31] Mistoqsija mill-atturi in eskussjoni - numru 4 a fol 56
[32] Fol 60
[33] Fol 21

Issir ukoll referenza ghax-xhieda tal-perit Ellul Vincenti quddiem il-Qorti fejn huwa rrefera wkoll ghal din il-kwistjoni[34] u sahaq li jekk ikun hemm *leakage* fil-pajpijiet huwa l-konvenut Adrian Fenech li jbati ghax il-pajpijiet jinsabu gol-proprjeta' tieghu. Imbaghad jekk ikun hemm sadd hemm il-*gully* tal-overflow li jaghmel tajjeb. L-access ghalih huwa minghand il-konvenut. Kif kompla l-perit Ellul Vincenti[35] -

"Jekk ikun hemm sadd, it-tiswija jrid jaghmilha l-konvenut."

U ghall-mistoqsija tal-Qorti x'konsegwenzi jista' jkun hemm fuq il-fond residenzjali tal-atturi jekk ikun hemm is-sadd u l-konvenut jinjora dan il-fatt, l-perit Ellul Vincenti wiegeb li l-atturi mhumiex se jbatu ghax *"l-ilma jibqa' diehel ghand il-konvenut*[36]*."* Imbaghad, mistoqsi ipotetikament jekk bhala konsegwenza ta' sadd jistax *"jeghreq il-bejt tal-attur*[37]*"* il-perit rega' nsista li dan ma jistax ikun il-kaz ghax l-ewwel nett hemm *"pipe ta' six inch, ghandek l-overflow, u anke jekk dawn it-tnejn jinstaddu, xorta ghandek minn fuq johrog u jidhol gol-proprjeta' tal-konvenut, igifieri m'ghandu biza ta' xejn ta' sadd, m'ghandu xejn li tista' tinkwetah ghax il-konvenut se jbati jekk se jkun hemm sadd*[38]*."* Isegwi li anke jekk, kif konfermat mill-perit tal-Qorti, l-attur m'ghandux aktar access biex jizblokka xi sadd jekk dan isehh, kwalunkwe riperkussjoni se jbatiha l-konvenut Adrian Fenech mhux l-atturi.

Fuq kollox, kif indikat mill-perit tekniku stess, sabiex jigi evitat is-sadd tal-katusi, huma l-atturi li, fuq rakkomandazzjoni tal-perit tekniku stess, ghandhom jassiguraw li jmwahhlu l-grada li huwa semma fir-rapport peritali tieghu.

---

[34] Seduta tal-14 t'Ottubru 2010 a fol 324 et seq
[35] Fol 328
[36] Fol 328
[37] Fol 329
[38] Fol 329-330

Ghalhekk il-persistenza fl-ilmenti tal-atturi dwar din il-materja hija nfondata l-istess bhalma hi l-pretensjoni taghhom li huma ghandhom jigu risarciti ghal xi danni dwar l-istess.

(*c) L-atturi jilmentaw ukoll li l-perit tekniku kien zbaljat fil-konkluzjoni tieghu li l-hsarat kawzati fis-saqaf kien provenjenti minn dhul tal-ilma tax-xita u mhux minhabba x-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut. L-atturi jghidu li anke l-istess perit tekniku kkonferma li s-soqfa taghhom kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni qabel ma bdew ix-xoghlijiet mill-konvenut. Huma jinsistu li l-hsarat li hemm fl-oghla saqaf huma tant gravi li ma jistghux hlief ikunu saru b'rizultat ta' caqliq fil-binja u mhux minn semplici dhul ta' ilma. Inoltre la l-perit tekniku espert tal-Qorti stess ikkonferma li l-konsenturi fl-istess kmamar ta' fuq kienu kawzati mix-xoghlijiet tal-konvenut, ma setax ikun li x-xquq fis-soqfa ma humiex ukoll kawzati minn dawn l-istess xoghlijiet.*

Il-perit tekniku espert tal-Qorti qal hekk fir-rapport tieghu:

"Is-soqfa tal-kmamar kollha f'dan is-sular (l-ewwel sular) huma ta' reinforced concrete esposti ghal perkolazzjoni ta' ilma tax-xita peress li l-bejt ma ghandux a waterproofing layer kif titlob is-sengha u l-arti u ghalhekk lis-spalling li hemm fis-saqaf mhux rizultat ta' xoghlijiet li saru mill-konvenut izda hu dovut ghall-fatt li ilu jixrob ilma tax-xita ghall-hafna snin u ma jistax jigi attribwit ghal xi nuqqas tal-konvenut."

In eskussjoni, id-domanda numru 11 tal-atturi lill-perit tekniku tghid hekk[39] –

"Nghid sew li kien jidher evidenti li s-saqaf tal-bejt kien mantnut tajjeb u li kien jidher li jithalleb regolarment stante li kien saqaf antik?"

Ir-risposta tieghu kienet cara[40] –

---

[39] Fol 57

"Is-saqaf tas-sular ta' fuq jinstab fi stat hazin, kawza ta' dhul ta' ilma li ilu jipperkola fis-saqaf ghal zmien twil u mhux f'dan l-ahhar snin."

Imbaghad fid-domanda numru 12 il-perit gie mistoqsi hekk[41] -

"Nghid sew li l-istess saqaf sofra minn hsarat strutturali u li f'diversi bnadi tal-post hargu hafna konsenturi ta' daqsi u wisgha varji."

Il-perit rega' sostna hekk fir-risposta tieghu[42] -

"Is-saqaf tal-binja ta' l-attur mhux fl-istat li hu minhabba xi attivita' tal-konvenut izda hi dovuta ghall-perkolazzjoni ta' ilma tax-xita matul zmien twil, dan l-ilma ***saddad il-hadid*** *[43]cioe' reinforcement fil-concrete u minn zmien ghall-zmien faqa' l-concrete.*

Rigward il-hajt ta' l-appogg nghid li iva saru xi konsenturi f'dawn il-hitan, meta twaqqa' l-bini antik tal-konvenut."

Huwa minnu li fl-atti hemm rapporti ohra peritali ex-parte ma jaghmlux rimarki simili dwar is-soqfa, izda l-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha tiskarta dak li baqa' jinsisti dwaru l-perit espert imqabbad minnha, liema perit ghandu snin twal hafna ta' esperjenza u l-qorti strahhet fuq l-esperjenza tieghu f'dan il-kamp ghas-soluzzjoni ta' hafna vertenzi fil-mori90 cfdf b.

Inoltre, kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, ma ngiebet ebda prova teknika li torbot il-konsenturi f'xi kmamar tal-ewwel sular mal-istat tas-soqfa ta' dan is-sular u ghalhekk il-Qorti m'ghandha ebda kunsiderazzjoni o#~hra x'taghmel dwar dan l-ilment.

---

[40] Fol 61
[41] Fol 57
[42] Fol 61
[43] Enfasi ta' din il-Qorti

(d) L-atturi jilmentaw li l-perit tekniku ma vvalutax il-hsarat kawzati fl-aperturi kollha (jew kwazi) tar-residenza ta' l-atturi fejn dawn ma ghadhomx jinghalqu sewwa minhabba c-caqliq fil-bini. Ghall-atturi, nonostante li l-perit tekniku espert tal-Qorti kkonferma in eskussjoni li l-aperturi ghandhom din il-problema, ma nghatat ebda valutazzjoni rimedjali ghall-istess.

Il-Qorti tinnota li kuntrarjament ghal dak indikat mill-atturi, imkien ma jirrizulta li l-perit tekniku Ellul Vincenti ikkonferma li l-aperturi kollha jew kwazi kollha sofrew hsarat minhabba caqliq fil-bini. In eskussjoni huwa gie mistoqsi hekk[44]-

"13. Nghid sew li tant hass il-bini tal-atturi li l-aperturi ma jinghalqux sewwa."

Ir-risposta tal-perit kienet hekk[45]-

"Ic-caqliq fil-hajt ta' l-appogg kien minimu u ma jidherx li affettwa l-ftuh jew gheluq ta' xi twieqi, pero' naf li kien hemm tieqa li ma taghlaqx tajjeb."

Issa fir-rapport tieghu l-perit Ellul Vincenti indika biss il-htiega ta' tiswija ta' qsim fuq zewg twieqi f'zewgt ikmamar u hsara fin-*netting* ta' tieqa li kien jehtigilha tinbidel kompletament. Il-Qorti ma ssibx raguni valida il-ghala ghandha tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni.

Dan l-ilment ghalhekk huwa respint ukoll.

Sorvolati dawn il-kwistjonijiet dwar l-allegati hsarat, lura ghar-rapport tekniku tal-perit espert tal-Qorti Joseph Ellul Vincenti, il-Qorti tqis li dwar il-piz probatorju tal-konstatazzjonijiet ta' periti teknici nominati mill-Qrati gie ritenut kostantement mill-gurisprudenza nostrali, li ghalkemm Qorti mhijiex marbuta tadotta l-konkluzjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'ghandhiex b'mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu maghmula minn espert tekniku mqabbad apposta biex jezamina materja teknika bhal ma hu l-kaz odjern.

[44] Fol 57
[45] Fol 61

Fil-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016**[46] elenkat il-principji rilevanti f'dan il-kuntest:

*"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

*In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.***

[46] Cit Nru 13/06 JZM

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca"* – *Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999* ***; "Saliba vs Farrugia****" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "****Tabone vs Tabone et****" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "****Calleja noe vs Mifsud****" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `****Attard vs Tedesco et****` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u* ***"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"*** *(Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("****Bugeja et vs Muscat et"*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Fid-dawl tal-principji suesposti l-Qorti tqis li m'hemm ebda lok li jwassalha biex tiddubita mil-konstatazzjonijiet teknici tal-espert imqabbad minnha u tqis li dawn l-istess l-konkluzjonijiet huma gusti u korretti u ghalhekk hija se taghmilhom taghha. Dan ghajr pero' ghal dik il-parti mill-ewwel konkluzjoni tal-perit Ellul Vincenti li poggiet ir-responsabilta' ghal hsarat elenkati fuq iz-zewg konvenuti. Il-Qorti tqis li l-kwistjoni dwar jekk humhiex iz-zewg konvenuti li ghandhom igorru tali responsabilta' jew inkella wiehed minnhom hija wahda li tinvolvi wkoll aspetti ta' natura legali li allura jaqghu lil hinn mill-kompetenza tal-perit Ellul Vincenti. Fic-cirkusanzi l-Qorti ser taghmel kunsiderazzjonijiet separati aktar 'l isfel fis-sentenza sabiex jigi stabbilit min minn dawn iz-zewg konvenuti huwa responsabbli ghall-hsarat imsemmija.

Ghaldaqstant, il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konstatazzjonijiet tal-espert tekniku l-perit Joseph Ellul Vincenti, kif ukoll fid-dawl tal-provi kollha mressqa in atti, ma hemm ebda dubju li l-atturi sofrew hsarat fil-fond residenzjali taghhom b'rizultat dirett tax-xoghlijiet li kienu qeghdin isiru fil-plot adjacenti, liema xoghlijiet ma jistghux jitqiesu li saru skont l-arti u s-sengha peress li kkawzaw tant hsarat fil-fond imsemmi.

Ghal din ir-raguni l-atturi jisthoqqilhom danni li ser jigu likwidati aktar 'il quddiem.

2. Responsabbilta' ghall-hsarat sofferti mill-atturi

L-artikolu 1031 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li *"kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu",* liema htija tinkombi fuq min *"ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja*[47]*"*.

Inoltre huwa principju generali maghruf fil-gurisprudenza nostrali li sabiex jigi stabbilit lok ghall-ghoti tad-danni irid jigi ppuvat mhux biss id-dannu kawzat innifsu, izda wkoll li dan sehh minhabba htija u li jkun hemm konsegwentement ness kawzattiv bejn din il-htija u d-dannu rekat.

Fil-kaz **Charles Gauci et vs Maria Borg Mizzi et noe**[48] deciz fil-25 ta' Novembru 2004 il-Qorti kienet qalet hekk -

"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-responsabbilta' ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett

---

[47] Artikolu 1032 (1)
[48] Cit Nru 87/1998 Prima Awla tal-Qorti Civili

konsegwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni".

L-atturi odjerni ntavolaw il-kawza kemm kontra Adrian Fenech, is-sid tas-sit li fih saru x-xoghlijiet li kkawzaw diversi danni fil-proprjeta' residenzjali taghhom, kif ukoll kontra Christopher Muscat.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula aktar qabel, ma hemm ebda dubju li l-konvenut Adrian Fenech ghandu jgorr responsabbilta' ghall-hsarat li sofrew l-atturi. Is-sit 126/127, Triq Lapsi, San Giljan huwa tieghu u ghalhekk kien jinkombi fuqu li jassigura li x-xoghlijiet inkarigati minnu isiru skont l-arti u s-sengha biex ma jikkawzaw ebda dannu lil terzi, kif ukoll li jissorvelja lill-haddiema u kuntratturi li kien jingagga fit-twettiq ta' dawn ix-xoghlijiet. Obbligu li certament il-konvenut Fenech ma onorax u ma ezercitax bi prudenza u diligenza ta' *bonus pater familias* tant li, kif instab, gew kawzati numru ta' hsarat fir-residenza tal-atturi fil-kors tax-xoghlijiet ordnati minnu fis-sit tieghu.

Minn naha l-ohra, l-konvenut Christopher Muscat ressaq l-eccezzjoni li l-inkarigu moghti lilu mill-attur kien li jibni s-sit in kwistjoni u allura huwa dahal fix-xena **wara** li saru x-xoghlijiet lamentati mill-atturi. Jghid ukoll li l-uniku xoghol li huwa ghamel kien wiehed ta' kostruzzjoni biex isahhah il-bini u biex itella' l-hajt divizorju fuq wara.

Mir-rikors guramentat huwa car li l-ilmenti tal-atturi jirrigwardaw il-fazi inizjali tax-xoghlijiet li saru fuq is-sit proprjeta' tal-konvenut Fenech, u cioe' t-twaqqiegh tad-djar, l-iskavazzjoni u t-thammil tas-sit.

Dwar din il-fazi tal-progett **il-konvenut Adrian Fenech** stess xehed[49] li t-twaqqiegh tad-djar ezistenti sar minn certu Charlie tal-Madliena. It-tindif tas-sit mill-gebel ecc sar minn kuntrattur iehor bl-isem ta' Robert ix-Xendent u l-iskavar sar minn certu Jimmy Mahmah. Fenech jghid li l-konvenut Christopher Muscat *"kien il-persuna li kienet sejra tibni l-binja tieghi. Qatt ma ghamel xoghol ta' skavar jew thammil. Chris Muscat kull ma ghamel kienu l-blokki fil-pedament tal-hajt tal-gnien u it-travu ta' fuqhom";*

Il-konvenut Christopher Muscat xehed hekk[50]-

"L-ewwel darba li mort fuq il-post, is-sit tal-konevut kienet ghadha mibnija u jien ma kellix x'naqsam mat-twaqqiegh u skavar.

Jien kont inkarigat minn Fenech biex nibni l-bini fuq l-art tieghu.

Ix-xoghol li lhaqt ghamilt kien tindif tal-pedamenti, il-pedamenti tal-hajt tal-gnien, u l-katusi, u mbaghad waqaft ghax hareg mandat u ghaliex ukoll l-avukat tieghi tani parir biex nohrog minn hemm."

Dawn il-provi jwasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li legalment ma hemm ebda ness bejn id-danni kawzati lill-fond residenzjali tal-atturi u l-azzjonijiet tal-konvenut Muscat. Zgur ghalhekk li dan il-konvenut m'ghandu jgorr ebda responsabbilta' ghall-hsarat lamentati.

Inoltre u kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell Kriminali fil-kaz citat **Il-Pulizija vs Adrian Fenech et** dwar ir-rwol ta' Christopher Muscat fil-vicenda -

[49] Seduta tat-13 ta' Lulju 2011 quddiem il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti
[50] Seduta tas-26 ta' Settembru 2014 quddiem il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti

“Dan jidher li ndahal biex jaghmel xi xoghlijiet wara zewg kuntratturi ohra u wara li kien twaqqa’ l-fond adjacenti u sar xi skavar u thaffir fil-blat.

Di fatti l-istess Alexander Caruana xehed li:-

"Ix-xoghol tat-twaqqiegh kien sar minn certu Charlie tal Madliena w dan kien telaq u ma kompliex. Kien dahal kuntrattur iehor warajh, certu Robert Micallef li ukoll ma kompliex."

Umbaghad il-perit Chris Cachia xehed li ma kienx l appellant Muscat li skava. Muscat ghamel ir-rinforz tal-hajt (divizorju) bil-bricks u concrete waqt li hu kien ghadu l-perit. Dan kien sar skond ftehim mas-Sur Caruana li esebixxa. Ix-xoghol tahtu kien sar minn Charlie tal Madliena w kien sar bl-idejn, pero' kien gie xi hadd iehor li hadem bl-ingenji zghar.

Meta s-Surgent Mercieca, wara r-rapport li kien sarlu fil-11 t' Awwissu, 2006, kien kellem lill-bennej l-appellant Chris Muscat, dan kien qallu li kellu ordni mill-imghallem tieghu, li jekk jibni l-hajt, kien ser jehel l-ispejjez hu biss u li l-appellant Fenech kien gieghlu jkompli jahdem fuq is-sit.

Provi ohra ta' xi intervent dannuz li seta' sar mill-appellant Muscat ma hemmx u kollox jindika li t-twaqqiegh w t-thaffir tal-blat sar minn kuntrattur jew kuntratturi precedenti w, jekk stess ghamel xi haga Muscat, dan kien li seta' qieghed il-blokki tal-concrete fuq wara tal-fond, fejn sfronda l-gnien, biex jikkontjeni d-dissestament li kien gja sehh u biex fuq din il-bazi jew pedament eventwalment jittella' mill-gdid il-hajt divizorju li kien jifred il-gnien tal-fond mikri lil Caruana mill-fond fejn saru x-xogholijiet inkriminati.

F' dan l-istat tal-provi ma jirrizulta pruvat bl-ebda mod xi ness ta' kawzalita' bejn xi xoghol li lahaq ghamel l appellant Muscat u d-danni varji li gew riskontrati fil-fond adjacenti. Hu ferm stramb kif il-Pulizija agixxiet biss fil konfront ta' dan il-kuntrattur u ma harrkitx ukoll/jew biss liz-zewg kuntratturi precedenti li hadmu fuq is-sit u li aktarx li kien l-operat taghhom li fizikament u materjalment ikkaguna jew ta bidu ghad-danni riskontrati w lill-perit li kien qed jissorvelja x-xogholijiet.

Ghalhekk l-appell tal-appellant Christopher Muscat jidher altru milli fondat ghaliex ma giex pruvat li hu kien b' xi mod ikkaguna d-danni in kwistjoni."

Fic-cirkustanzi l-eccezzjonijiet tal-konvenut Muscat sejrin jintlaqghu. Huwa biss il-konvenut Adrian Fenech li ghandu jerfa' r-responsabilta' kollha ghall-akkadut.

Ghar-ragunijiet kollha suesposti, l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attrici fil-konfront biss tal-konvenut Adrian Fenech u tichad it-tielet eccezzjoni tal-istess konvenut.

3. Likwidazzjoni u hlas tad-danni

Il-Qorti rat Dok AC 100 prezentat mill-atturi u li diga' saret referenza ghalih f'din is-sentenza fejn qeghdin jindikaw is-somma ta' €115,131 (Lm49,426) ghad-danni minnhom elenkati.

Izda ghar-ragunijiet diga' moghtija, l-Qorti adottat bhala taghha r-rapport tal-perit espert imqabbad minnha Joseph Ellul Vincenti, inkluz l-elenku u l-likwidazzjoni tad-danni maghmula minnu fis-somma totali ta' €10,077.2 inkluz

il-VAT. Hija din is-somma li sejra tigi likwidata favur ir-rikorrenti u li ghandha tithallas mill-konvenut Adrian Fenech.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-tieni u t-tielet talba attrici, safejn kompatibbli ma' dak hawn kunsidrat huma gustifikati. Dan naturalment fil-konfront biss tal-konvenut Adrian Fenech.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom l-atturi jirregistraw in-nuqqas ta' qbil taghhom mal-kalkolu kif maghmul mill-perit Ellul Vincenti[51]. Fil-fehma taghhom, il-lista tal-hsarat elenkati minn dan il-perit tirrikjedi ferm aktar kapital biex tissewwa oltre l-fatt li kemm il-materja kif ukoll il-*mano d'opera* huma ferm gholjin. Izda l-Qorti tqis li dawn l-argumenti mhuma xejn hlief kongetturi. Anzi b'risposta ghal domandi in eskussjoni mill-atturi[52], il-perit espert tal-Qorti kkonferma li l-kwantifikazzjoni tad-danni minnu maghmula kienet tinkludi kemm xoghol kif ukoll materjal u li l-ammonti hargu bhala *lump sum* peress li huwa difficli li jinghataw rati ta' xoghol, in-numru ta' nies li jkunu qed jahdmu, il-granet li damu jahdmu ecc. Dan isahhah il-fehma tal-Qorti li l-kwantifikazzjoni u l-kalkolu tad-danni mill-perit Ellul Vincenti hija wahda gusta u altru milli ragjonevoli.

Lanqas ma jregi l-argument tal-konvenut Adrian Fenech fis-sottomissjonijiet tieghu[53] li huwa fi kwalunkwe kaz m'ghandux jaghmel tajjeb ghal uhud mid-danni likwidati peress li fil-fehma tieghu "*dawn il-hsarat jirreferixxu ghall-proprjeta' per se li l-atturi, comunque, ma huma bl-ebda mod responsabbli ghalihom u li kien jispetta lill-proprjetarji tal-proprjeta' li jaghmlu l-ilment huma fil-konfront tal-konvenuti.*" Din il-Qorti diga' kkonkludiet fis-sentenza preliminari taghha fl-ismijiet premessi al-15 ta' Dicembru 2010 li l-atturi

---

[51] Fol 65
[52] Numru 8 u 9 a fol 57
[53] Fol 68-69

ghandhom l-obbligu vis-à-vis sid il-fond residenzjali taghhom li jzommu l-istess fond fi stat tajjeb u adegwat ta' manutenzjoni. Ghalhekk, id-danni kollha li ser jigu likwidati favur l-atturi fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni huma ntizi li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat f'dan il-fond mikri u li minhabba tali hsarat il-fond ma kienx baqa' f'dan l-istat tajjeb kif kellu jkun.

4. Il-bqija tat-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenut Adrian Fenech

Ir-raba' talba tal-atturi hija sorvolata peress li d-danni u l-hsarat fid-dar residenzjali tal-atturi diga' gew identifikati mill-perit espert tal-Qorti.

Il-Qorti mhijiex ser tiehu konjizzjoni tal-**hames u s-seba' talba tal-atturi** peress li din hija f'kunflitt mat-talbiet diga' milqugha fejn il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni. Allura l-atturi ma jistghux jitolbu wkoll li oltre dan il-konvenunt Fenech ghandu jigi kkundannat u ordnat minn din il-Qorti li jsewwi l-hsarat ukoll.

Is-sitt talba tal-atturi hija sorvolata peress li fil-mori tal-kawza, kif inghad, il-Qorti kienet ordnat lill-konvenuti sabiex ikomplu bl-izvilupp tal-binja taht is-sorveljanza u l-istruzzjonijiet tal-perit Joseph Ellul Vincenti. Inoltre, kif ikkonferma l-istess perit waqt ix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti fl-14 t'Ottubru 2010[54], il-binja sa dakinhar kienet lesta.

Ghal dawk li fadal mill-eccezzjonijiet tal-konvenut Adrian Fenech, in vista' tas-suespost, safejn kompatibbli ma dak li appena nghad, l-**ewwel eccezzjoni tal-konvenut Adrian Fenech** sejra tigi milqugha.

[54] Fol 313

It-tieni eccezzjoni giet ormai sorvolata fil-mori tal-proceduri bil-hatra tal-perit Joseph Ellul Vincenti u ghalhekk ma hemm ebda lok li tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ir-raba' eccezzjoni sejra tigi michuda ghax ma ngiebet ebda prova fir-rigward mill-konvenut. Anzi, mir-rapporti peritali ex parte esibiti in atti, jirrizulta li qabel ma gew ezegwiti x-xoghlijiet mill-istess konvenut, id-dar residenzjali tal-atturi giet deskritta li tinsab fi stat generalment tajjeb.

Il-hames eccezzjoni ukoll sejra tigi michuda ghax fil-frattemp l-appell imsemmi gie deciz definittivament fit-13 ta' Settembru 2007 u l-htija/responsabbilta' tal-konvenut Fenech giet konfermata.

Il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-**sitt eccezzjoni** peress li dawn it-trattativi jidher li saru qabel ma nbdiet il-kawza u fi kwalunkwe kaz prova konkreta dwarhom ma tressqitx in atti.

5. Spejjez tal-kawza

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu l-konvenut Fenech jargumenta li l-atturi ghandhom jigu kundannati jhallsu l-maggor parti tal-ispejjez kemm minhabba dilungar da parti taghhom u anke peress li l-pretensjonijiet taghhom kontra l-konvenut kienu esagerati.

Il-Qorti tqis dan l-argument bhala wiehed infondat. Ma tirrizultax inerzja da parti tal-atturi fil-kawza, anzi huma kienu ferm attivi anke fit-tressiq tal-provi. Lanqas ma jirrizulta li t-talbiet taghhom kienu esagerati, anke jekk finalment mhux kollha ser jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara lill-konvenut Adrian Fenech responsabbli tal-hsarat kagonati fid-dar residenzjali tal-atturi numru 125 Lapsi street, San Giljan.**
2. **Tilqa' t-tieni u t-tielet talba attrici u tillikwida d-danni sofferti mill-istess atturi fid-dar residenzjali taghhom fis-somma ta' ghaxart elef u sebgha u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu (€10,077.20) u tikkundanna lill-istess Adrian Fenech biex ihallashom tali somma.**
3. **Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet attrici.**
4. **Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Christopher Muscat.**
5. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Adrian Fenech safejn kompatibbli ma' dak deciz fis-sentenza.**
6. **Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tas-sitt eccezzjoni u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet.**
7. **L-ispejjez tal-kawza ikunu kollha a karigu tal-konvenut Adrian Fenech hlief ghal dawk tal-konvenut Christopher Muscat li ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.