FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 29 ta' Mejju, 2019

Talba Nru: 543/2018PM1

Joseph Incorvaja (K.I. 493953(M))

Vs

Vince Cefai u b'digriet moghti mit-Tribunal datat nhar il-Hamis, 28 ta' Frar, 2019 Mary Cefai mart il-konvenut Vince Cefai giet mizjuda bhala wahda mill-konvenuti

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-20 ta' Novembru, 2018 illi, prevja kull dikjarazzjoni li jidhirlu xierqa u opportuna, it-Tribunal jordna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elf euro (€1000) rapprezentanti danni sofferti fil-proprjeta` taghhom waqt li l-

istess konvenut kien qed jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni bl-imghax legali u bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut datata 27 ta' Dicembru, 2018 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, li t-talba hija monka sakemm saret biss fil-konfront tal-intimat Vince Cefai.
2. Illi huwa bl-ebda mod ma kkawza d-danni reklamati u/jew bl-ebda mod ma jista' jigi tenut responsabbli ghall-hlas tal-istess.
3. Illi l-attur fl-ebda mument ma avvicina lill-konvenut u/jew lill-perit tieghu biex jindikalu tali hsara imma semplicement baghat kont fir-rigward tal-allegata hsara sena u nofs wara li spicca x-xoghol.
4. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghas-suespost l-ammont reklamat huwa esagerat.

Ra l-affidavit tal-attur Joseph Incorvaja (a fol. 10 et. seq. tal-process).

Ra li permezz ta' digriet datat 28 ta' Frar, 2019 it-Tribunal laqa' t-talba tal-attur ghaz-zieda ta' mart il-konvenut, fin-nuqqas ta' opposizzjoni da parti tal-konvenut, u ordna l-korrezzjoni relattiva fl-okkju u fl-atti kollha relattivi.

Ra l-affidavit ta' mart l-attur Censina (sive Vincienne) Incorvaja (a fol. 29 tal-process) flimkien mad-dokumenti ezebiti mal-istess.

Ra l-affidavit tal-konvenut u ta' martu u d-dokumenti annessi (a fol. 42 et. seq. tal-process) oltre li sema' x-xhieda tal-istess konvenut waqt is-seduta tas-26 t'April, 2019.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi l-azzjoni odjerna tirrigwardja talba ghad-danni allegatament sofferti mill-atturi bhala konsegwenza ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni imwettqin mill-konvenut. Il-konvenut qieghed jichad it-talba attrici peress illi jeccepixxi, fl-ewwel lok, li t-talba hija monka sakemm saret biss fil-konfront tal-intimat Vince Cefai, li huwa bl-ebda mod ma kkawza d-danni reklamati u/jew bl-ebda mod ma jista' jigi tenur responsabbli ghall-hlas tal-istess u li l-attur fl-ebda mument ma avvicina lill-konvenut u/jew lill-perit tieghu biex jindikalu tali hsara imma semplicement baghat kont fir-rigward tal-allegata hsara sena u nofs wara li spicca x-xoghol. Jigi nutat minnufih li l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata in vista tad-digriet datat 28 ta' Frar, 2019.

Illi, fir-rigward tal-mertu, a sostenn tat-talba taghhom l-atturi prezentaw, oltre l-affidavit taghhom is-segwenti ricevuti ta' hlas:

1. Ricevuta datata 6 ta' Jannar, 2019 rigwardanti tibjid tas-saqaf ammontanti ghal tlett mitt euro (€300)
2. Ricevuta datata 26 ta' Jannar, 2018 rigwardanti tibjid tal-*common area* ammontanti ghal tlett mitt euro (€300)
3. Quotation datata 5 ta' Jannar, 2019 rigwardanti xogholijiet fl-ghamara tal-banju u stallazzjoni ammontanti ghal erba' mitt euro (€400).

Illi oltre s-surreferit jehtieg illi, mill-aspett prettament legali tal-kaz, jigi sottolinejat is-segwenti:

1. Illi, 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 propietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazjioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino*".

2. Illi intqal ukoll fil-kawza **Captur vs Borg**, deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1993, "*kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni*".

3. Illi kif qalet il-Qorti fil-kawza **Sammut vs Zammit**, deciza mill-Prim Awla, fil-11 ta' Lulju 2001: « *Hu obbligu ta' kull persuna li jkun qed jizviluppa s-sit tieghu, li jiehu dawk il-prekawzjonijiet kollha opportuni li jigi evitat hsara fil-fond tal-gar*".

4. Illi b'zieda mas-surreferit ghandu jigi kkunsidrat ukoll dak li llum jinsab espressament provdut taht ir-Regolamenti maħsuba biex jevitaw ħsara lil ġid ta' terzi waqt li jkun qiegħed isir bini jew xogħlijiet oħrajn (**Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjeta' ta' Terzi Persuni** (A.L. 72 tal-2013, L.S. 513.02)) b'mod partikulari illi skond ir-regolament 7(5) tal-imsemmija Regolamenti, l-iżviluppatur huwa huwa marbut li jagħmel rapport dwar l-istat tal-proprjeta` kontigwa ('condition report') u jagħti kopja tagħhom lill-ġar jew ġirien ikkonċernati.

Permezz tax-xhieda taghhom l-atturi jargumentaw illi dawn id-danni gew sofferti minnhom bhala konsegwenza tax-xogholijiet tal-konvenut. L-attur jghid li waqt tali xogholijiet irrizultaw diversi titjir tas-siment ghal fuq il-bejt tieghu b'tali mod li « *Jiena wara kelli nnaddaff bl-iskarpell is-siment minn kullimkien inkluz it-tankijiet tal-bejt u nizboh mill-gdid il-wicc tal-bejt kollu u l-wicc tat-turretta b'zebgha li tirrifletti r-raggi tax-xemx bi spiza ta' €300* » . Huwa jkompli jixhed li tfaccaw ukoll xi konsenturi rqaq fit-tarag u «*din il-hsara ahna irrangajniha kollu (sic) mill-gdid u qabbadna l-istess nies jergghu ikahhlu u jizbghu is-saqaf u l-hajt kollu minn fuq s'isfel bi spiza ta' €300* ». Jirreferi wkoll ghal dhul ta' ilma fil-banju liema dhul ta' ilma l-attur jghid li kien konsegwenti ta' *high pressure pipe* tal-konvenut li l-konvenut stess qallu inqasam, u li wassal ghall-hsara fl-ghamara li trid tinbidel. Din il-hsara tammonta ghas-somma ta'

erba' mitt euro (€400) skont l-istima mahruga u hawn fuq elenkata. Huma prezentaw ukoll ritratti li juru kjarament id-danni sofferti minnhom senjatament ritratti tal-ghamara bil-hsara (fol. 32-33 tal-process), ritratti tal-bejt imtebba' bit-tijir tas-siment u wara li gie mizbugh (fol. 34 tal-process), ritratti tal-*crane* igorr materjal minn fuq l-arja tal-atturi (fol. 35 tal-process), ritratt tat-tbqajja tal-ilma li dahal fil-proprjeta` tal-atturi (fol. 32 tal-process) u ritratt tat-tromba mizbugha (fol. 35 tal-process). Ta' min jghid illi f'dan il-proceduri il-konvenut ghazel li ma jikkontro-ezaminax lill-atturi. Permezz tax-xhieda tieghu huwa strah fuq l-argument li huwa stess kien ra li jaghmel tajjeb ghall-hsara lamentata mill-atturi li « *dehru kuntenti bix-xoghol u qatt ma qaluli xejn izjed*». Din il-verzjoni madanakollu tinzamm imgiddba ghall-inqas mill-ittra legali mibghuta mill-atturi lill-konvenut u datata 16 ta' Lulju, 2018 fejn jirreferu proprju ghad-danni sofferti minnhom u jikkwantifikaw l-istess. Dwar il-konsenturi il-konvenut jghid li dan « *kien xaqq superficjali fiz-zebgha*", madanakollu huwa car li anke semplici xaqq ikun irid jigi riparat, tenut kont kemm tal-kundizzjoni tajba ferm li kien jinsab fih il-fond tal-atturi u wkoll tal-fatt li, kif nutat mill-istess perit tekniku tal-konvenut, qabel dan beda x-xogholijiet, il-proprjeta` tal-atturi kienet ghadha kif giet mizbugha kemm minn gewwa u kif ukoll minn barra. Fir-rigward tad-dhul tal-ilma huwa jammetti li « *mar il-pipe f'shaft* » li huwa jikkontendi li kien fis-shaft komuni u kwindi mhux tieghu pero` jikkontendi li l-hsara kienet limitata ghal folja injam li huwa hallas ghaliha. Certament anke fir-rigward ta' dan il-pipe, il-verzjoni tal-konvenut m'hija xejn kredibbli mhux biss ghaliex huwa stess jghid li hallas ghall-folja li skont hu kellha tkun bizzejjed biex taghmel tajjeb ghall-hsara tal-atturi imma wkoll ghaliex, ukoll permezz tal-affidavit tieghu, huwa jghid li meta mar il-*pipe* huwa kien il-Belt, « *il-mara tieghi kienet fissritli x'gara u jien ghidtilha x'ghandha taghmel* ». Dan kollu jindika li l-konvenut kellu certament kontroll fuq dan il-*pipe* u kwindi kien jinkombi wkoll fuqu l-obbligu li jevita jew jaghmel tajjeb ghall-hsarat lil terzi. Aktar minn hekk, filwaqt li mart il-konvenut, tramite l-affidavit taghha, tikkontendi li ghalqet il-*mains* kollha u li l-ilma kien gej minn *pipe* li ma kienx jappartjeni lilhom minghajr ma tindika lil min kien jappartjeni tali *pipe*, waqt ix-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta tas-26 t'April, 2019 huwa

jikkontendi, b'differenza minn dak li jghid huwa stess fl-affidavit tieghu u minn dak li xehdet martu, li l-ilma kien gej minn *overflow* tad-drenagg minghajr ma jindika li dan jappartjeni lil terzi. Konsegwentement it-Tribunal ma jistax ma jsibx li tali kuntraddizzjoni fix-xhieda tal-konvenuti timmina serjament il-kredibilita` taghha.

Illi t-Tribunal isib li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, id-danni allegati mill-atturi gew effettivament sofferti bhala konsegwenza tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni imwettqin *ex admissis* mill-istess konvenuti. Jinghad li f'dan ir-rigward l-atturi ressqu bhala prova rapport peritali mahrug mill-Perit tekniku tal-istess konvenut li, permezz tieghu, jinsab konfermat li l-proprjeta` taghhom fil-20 ta' Marzu, 2017 « *is in a good structural condition. No movement cracks were noticed (...) Property has been recently painted throughout, both internally and externally. (...) The roof is covered by a 4mm torch welded membrance which is also in good condition*" - dana referibilment ghaz-zmien qabel ma bdew isehhu x-xogholijiet da parti tal-konvenut. Huwa car allura li l-atturi ghandhom kull dritt li jezigu li l-kundizzjoni tal-proprjeta` taghhom kif hawn fuq deskritta ma tigi bl-ebda mod affettwata minn xogholijiet imwettqin minn terzi.

Illi avut rigward ghall-*condition report* ezebit, ghall-fatt li huwa fuq kollox l-istess konvenut li mhux biss ma jallega b'ebda mod li l-hsarat setghu b'xi mod sehhew bhala kawza ta' xi fattur iehor li mhuwiex ix-xogholijiet imwettqin minnu imma li jammetti, tramite x-xhieda tieghu, li huwa stess wettaq hlasijiet a bazi tal-hsarat sofferti minn zmien ghal zmien mill-istess atturi, it-Tribunal isib li l-hsarat lamentati mill-atturi effettivament irrizultaw bhala kawza tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni imwettqin mill-konvenuti u li kwindi l-konvenuti ghandhom jigu ritenuti responsabbli fil-konfront tal-atturi ghad-danni sofferti minnhom. Il-fatt li l-atturi accettaw pagamenti minghand il-konvenut fir-rigward tal-istess hsarat ma jgibx illi huma b'xi mod cedew jew irrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom fir-rigward ta' somom ulterjuri pretizi minnhom u dana ghaliex, kif jinsab ukoll regolarment deciz mill-Qrati Taghna, rinunzja tad-dritt ghandha tirrizulta b'mod car u inekwivoku u kwindi inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt (**Anthony Sammut U L-Avukat Anthony Farrugia Vs Avukat Tonio Azzopardi** deciza mill-Onor. Qorti tal-

Appell fid-29 ta' Novembru, 1993 fost diversi ohrajn). F'dan il-kaz certament ma jirrizulta minn imkien, wisq anqas ma jirrizulta b'mod car u inekwivoku, li l-atturi kienu qed jaccettaw il-pagamenti li kien qed jghaddilhom il-konvenut ghas-saldu jew b'rinunzja ta' drittijiet ulterjuri fir-rigward tal-hsara sofferta minnhom. Hekk ukoll il-fatt li t-talba odjerna tressqet issa biss wara li ghalqet l-assikurazzjoni ma tincidi bl-ebda mod fuq id-drittijiet tal-atturi ghar-rizarciment tad-danni kjarament sofferti minnhom, *multo magis* meta l-istess atturi kienu baghtu ittra legali lill-konvenut f'Lulju, 2018. Lanqas ma ghandu jkun sufficjenti ghac-cahda tat-talbiet attrici il-fatt li dawn ma ezebewx rapport peritali u dana ghaliex, mhux biss skont l-art. 9 tal-**Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar**, it-Tribunal lanqas biss huwa marbut bil-prattika tal-ahjar prova imma wkoll peress li fil-fehma kunsidrata tat-Tribunal l-atturi xorta wahda irnexxielhom jippruvaw il-hsara sofferta minnhom u l-fatt li din giet kjarament ikkawzata mill-konvenuti.

Illi fir-rigward tal-*quantum* mitlub jinghad li l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma totali ta' elf euro (€1000). Kif diga` nghad, a sostenn ta' din it-talba l-atturi ezebew ricevuti fit-total tas-somma mitluba. Il-konvenut jikkontendi li affetwa xi hlasijiet lill-atturi, referibilment ghall-folja tal-injam, u l-attur ukoll jikkonferma dan il-hlas fis-somma ta' tlieta u ghoxrin euro (€23). Somom ohrajn jidhru li thallsu fir-rigward tal-hsarat sofferti fil-karozza tal-atturi, liema hsarat imorru oltre s-somma mitluba permezz ta' dawn il-proceduri u certament m'humiex rizultat tax-xogholijiet imwettqin mill-konvenut. F'dan ir-rigward it-Tribunal isib li jkun gust u ekwu li l-pagament ta' €23 jigi mnaqqas mis-somma li ser tigi likwidata favur l-atturi.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti stante d-digriet datat 28 ta' Frar, 2019, jichad it-tieni eccezzjoni, jilqa' limitatament it-tielet eccezzjoni tal-istess konvenuti sakemm kompatibbli mas-surreferit, konsegwentement jilqa' limitatament it-talba attrici fis-somma ta' disa' mija u sebgha u sebghin euro (€977), jordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza

kontra l-istess konvenuti u bl-ispejjez jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-konvenuti u in kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur