QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Avviz Nru. 91/2016

Carmel Galea [K.I. Nru 622346M] u martu Doris Galea [K.I. Nru 237351M]

Vs

Frank Borda [K.I. Nru 435133M] u Frank Borda Limited [C-446]

Illum 1 ta' Lulju, 2020

Il-Qorti;

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti Frank Borda u Frank Borda Limited jghidu ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati:

> "Tħallsu lill-atturi s-somma ta' tmint elef u ħames mitt Euro (€8,500) jew kull somma oħra verjuri li tiġi likwidata minn din il-Qorti sal-kompetenza massima tagħha, rappreżentanti danni u ħsarat li kkaġonajtulhom fil-proprjetà tagħhom 47, Flat 1, Triq Marina, Kalkara,

fil-kors tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u żvilupp imwettaq minnkom fil-proprjetajiet numri ħamsa u erbgħin (45), Misraħ l-Arċisqof Gonzi, u numri wieħed u erbgħin (41), u tlieta u erbgħin (43), Triq ir-Rinella, Kalkara, oltre spejjez inkorsi mir-rikorrenti, inkluż spejjes peritali.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri uffiċjali numri 2356/2013, 197/2014 u 184/2016, u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-istess ittra uffiċjali preżentata fis-6 ta' Awissu 2013, sad-data tal-pagament effettiv.

Intom inġunti wkoll biex tidhru għas-subizzjoni."

Rat illi fis-27 ta' Gunju, 2016 permezz ta' risposta l-konvenuti ecepixxew s-segwenti:

"Illi qabel xejn jingħad illi bonarjament l-esponenti ġja għamlu/ikkompensaw għal xi xogħlijiet riparatorji li ġja saru u għalhekk l-kawża hija issa kontestata.

Eċċezzjonijiet:

1) Preliminarjament, issa li saret kawża, l-atturi għandhom jġibu prova tal-interess ġuridiku tagħhom.

2) Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal permess, hemm vertenza dwar l-entita tad-danni ulterjuri li bdew jintalbu mil-atturi.
    - L-atturi jridu jġibu prova kif trid l-liġi li d-danni mitluba imputabbili għal- esponenti.

- Tali danni akwiljani jridu jkunu entro dak li huwa permess skond il-liġi u dejjem sal-limiti tal-interess ġuridiku tal-atturi
- L-atturi ma għamlux biżżejjed biex jimminimizzaw tali danni.

Illi għalhekk mingħajr preġudizzju għas-su-espost, l-ammont mitlub huwa eċċessiv.

3) L-esponenti m'għandhomx ibatu spejjes tal-kawża".

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet il-provi.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet ta' nhar l-4 ta' Marzu, 2020

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat u qieset id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidrat:

Provi

Xehdet **Doris Galea** permezz tal-procedura ta' l-affidavit[1] fejn spjegat li hi flimkien ma' zewgha jipposjedu l-fond 47, Flat 1, Triq Marina, Kalkara, liema fond ma kienx ġdid iżda matul is-snin ghamlu diversi

[1] A folio 21 – 22 tal-process.

renovazzjonijiet b'madum ġdid, kamra tal-banju ġdida, kċina bil-madum minn fuq s'isfel u anke suffetti ma' kullimkien fost affarijiet oħra.

Spjegat li fis-sena 2009, il-konvenuti kienu bdew bl-iżvilupp tal-propjetà tagħhom 45, Triq Marina, Kalkara, liema proprjeta' tinsab adjacenti ghal taghhom u qabel bdew bix-xogħol u cioe fl-4 ta' Mejju 2009, il-Perit Edgar Rossignaud kien mar jispezzjona l-fond u sussegwentament kien ħareġ ċertifikat fl-istess jum fejn ikkonferma li l-post ta' l-atturi kien f'kundizzjoni tajba.

Kompliet tghid li filwaqt li l-konvenuti zammew il-faccata tal-fond, għamlu ħafna xogħol ta' twaqqiegħ u anke ħaffru xi parti fl-art u l-post bidluh minn dar kbira fi blokka ta' appartamenti. Tenniet li hija taf li l-intimati akkwistaw żewġ proprjetajiet oħra imissu magħhom fuq wara biex estendew l-iżvilupp, u minħabba f'hekk ix-xogħol ta' kostruzzjoni dam għaddej snin.

Ix-xhud spjegat li wara li bdew ix-xogħlijiet bdew jinnotaw ħsarat fil-post, zviluppaw konsenturi ma' kullimkien; fil-kamra tal-banju inqata' l-madum u parti minnu nqasam tant li ġie bix-xfar; it-toilet ixxaqqaq; u is-sink iddendel tant li kellhom iċaqalqu is-sieq biex iserraħ fuqha u ma jaqax; Fil-kċina inqala' l-madum u wħud minnu waqa'; Fl-'ispare bedroom' inqata' l-madum ta' l-art, waqt li fil-kamra tas-sodda matrimonjali, il-madum iccaqlaq. Ziedet li kawza tax-xoghlijiet beda jidhlilhom ilma tax-xita u f'Novembru 2012 dahlilhom gelgul sħiħ ta' ilma tant li kienet anke infurmat lill-pulizija biex jiġu jiġbdu l-ilma. Tghid li kienet infurmat ukoll lil Paul Borda li kien acceda fil-fond il-gurnata ta' wara u ra b'għajnejh. Ziedet li huwa nfurmaha biex tixtri suffetti ġodda u hallsuha u filfatt ta' dawn mhu qed tippretendi xejn.

Hija spjegat li l-konvenut irrikonoxxa mill-ewwel ir-responsabilità għall-ħsarat, u għall-ewwel wiegħed li ser jirrimedja u anke kien għamel ħlas ta' xi ħsarat, prinċipalment għall-kisi u għaż-żebgħa pero' izda sussegwentament kien hemm nuqqas ta' qbil fuq l-ispejjeż involuti u ma riedx iħallas l-ammont mitlub lilu. Kompliet li hija kienet inkarigat lill-Perit Ian Cutajar biex jistma l-ħsarat u kien għamel rapport datat 22 ta' April 2015 fejn kkonkluda li l-hsara tammonta ghal €8,500. Ziedet li minn dan l-ammont il-konvenut diga hallas l-ammont ta' €724 tal-kisi u t-tibjid tas-salott, tal-kamra tal-pranzu, l-loġġa u żewġ bedrooms. Tenniet li l-ispejjez gja imhalsin tas-suffetti, ma humiex inklużi fl-istima tal-Perit.

L-attrici spjegat li baqgħu joħorġu konsenturi fil-ħitan liema hsara giet irrangata minnhom u lanqas talbu kumpens izda maż-żmien żviluppat ħsara oħra fix-shower li għandhom fil-bitħa, fejn inqasmu wkoll numru ta' madum.

Tghid li fis-6 ta' Novembru 2016 il-Perit Ian Cutajar spezzjona l-proprjetà ta' Tessie Micallef Pule u kkonkluda li l-ilma li qed jinżel fil-proprjetà tas-Sinjura Micallef Pule huwa kkaġunat minn ħsarat li ġew ikkawżati mill-iżvilupp ta' Frank Borda, ħabba ħsarat li ġarrbu l-bitħa u l-kamra tal-banju, fejn saret ħsara fil-pajpijiet u fid-drains filwaqt li kkonkludiet li l-ammont dovut lilha huwa dak ta' €7,195.15 eskluz l-vat.

Nhar l-24 ta' Jannar, 2018 xehed il-**Perit Ian Cutajar** fejn spjega li hu gie inkarigat mill-atturi biex jara l-post tar-rikorrenti gewwa 47, Flat 1, Triq Marina, Kalkara u jikkonstata l-hsarat fejn irrizultalu li kawza ta' l-izvilupp li kien qieghed isir fuq in-naħa tax-xellug tal-proprjetà ta' l-atturi, huma garbu hsarat konsiderevoli li jikkonsisti minn ċaqliq ta' madum mal-appoġġ viċin l-appoġġ, konsenturi kbar mal-post kollu, inqasam il-madum tal-kamra tal-banju, toilet ixxaqqaq u l-kċina għalkemm qegħda n-naħa l-oħra ukoll ġrala l-ħsara u konsenturi. Spjega

li l-konsenturi ma humiex rizultat ta' ċaqliq li jsiru minn żmien għal żmien izda konsegwenza ta' xi ħaġa ta' xogħlijiet. Huwa kompla jghid li "*post ta' Galea mhuwiex li ħa jaqa' l-bini bihom però tant hemm moviment li xi ħaġa jrid isir, biss jekk wieħed irid jara x'inhu serju nkissru xi xorok li jiġu taħt Galea li ma setgħux jidhru mil-post ta' taħt li għamilt rapport għax inzertaw qabbdu lili wkoll biex nagħmel rapport fuq dħul ta' ilma. Kien hemm xi xorok inqasmu li dawk imbagħad jiġu però dawk imbagħad perikolanti u serji u sa fejn naf jien intnifdu b'xi flat bars u li naħseb ma għandhomx kienu s-solvew dik. Però huma gravi hemm ħafna ... bħala konsenturi hemm ħafna konsenturi mhux normali voldiri mhux li jaqa' l-bini biss*".

Il-Perit spjega li mill-condition report l-fond kien f'kundizzjoni tajba u l-hsara ghalhekk saret propju minhabba xogholijiet tal-konvenuti. Huwa nnota ulterjorament li mid-data ta' meta huwa rrediga r-rapport tieghu u cioe fis-sena 2012 kien hemm "rise fil-prezzijiet" ta' 20%.

In kontro ezami, ix-xhud kkonferma li tibjid sar pero hsarat tal-madum u kcejjen ghadu hemm u kompla li zebghu s-saqaf u hitan u kien anke sar tiswija fil- mil-madum ta' l-art magen l-appogg filwaqt li kompla li kienet infetħet konsentura mal-art li ghadha hemm.

Mistoqsi jekk jafx jekk l-atturi thallsux tax-xogholijiet li ghamel, huwa rrisponda fin-negattiv u kompla li b'referenza ghall-kcina hemm cracks fil-madum u fil-fili tant li qatghu minn mal-hajt. In oltre, ix-xhud ikkonferma li l-kcina mhux qieghda fuq in-naha ta' fejn kien qed isir ix-xoghol u kkonferma wkoll li zmien ilu s-socjeta konvenuta kienet offriet li tbiddel like with like u l-offerta ġiet rifjutata.

Ir-rapport tal-Perit Cutajar gie pprezentat u jinsab a folio 37 – 53 tal-process, li permezz tieghu l-istess Perit ikkonkluda s-segwenti:

“The site inspection was carried out on 20th June 2012.

It results that there is evidence of severe damage to the walls and ceilings of practically all the property, including cracks in the wall tiling and fittings of the kitchen and bathroom (vide photos 1-18). From an inspection of the ceiling of the underlying third party shop it results also that some stone slabs (xriek) have also cracked, rendering the floor of the above property in a dangerous state for the users of both the properties (vide photo 19).

From the site inspection carried out it is evident that these damages resulted from the works carried out in the adjacent site. In fact, before the development was carried out the above property was in a good state as is confirmed by the pre-construction condition report dated 4th May 2009 carried out by Perit Edgar Rossignaud on behalf of the developer. (Doc A)

The remedial works to reinstate the above property are as follows:

1. *Reinstatement of cracks on walls and ceilings and refinishing same with two coats of paint.*
2. *Replacement of bathroom floor and wall tiles including the fittings particularly the W.C. that was cracked due to the settlement of the building.*

3. *Replacement of the kitchen wall tiling as a large area of tiles have detached from the wall while the tiles in the remaining area have lost key with the wall.*
4. *Remedial works to a row of floor tiles adjacent to the party wall of the small bedroom overlooking the street.*

An estimate for the above works is herwith being enclosed with the report.

Moreover the developer has to replace or otherwise make sure that the dangerous state of the cracked stone slabs (xriek) is eliminated"

Tessie Micallef Pule xehdet permezz ta' l-affidavit[2] fejn spjegat li hija tipposjedi l-fond 46, Pjazza Michael Gonzi ġieli magħrufa wkoll Triq Marina, Kalkara li huwa ħanut bl-isem ta' General Store and Household Goods.

Xehdet li fis-sena 2009, ta' Borda kienu bdew jagħmlu xogħol fil-proprjeta' tagħhom 45, Triq Marina, Kalkara u qabel ma bdew bix-xogħol ma kien ġie ebda Perit biex jaghmel condition report fil-proprjeta' taghha u wara li bdew bix-xogħlijiet u bdew iħaffru, indunat li fuq in-naħa ta' wara tal-ħanut kienu nkissru xi xorok, beda nieżel l-ilma u l-arkati l-kbar kienu nqasmu. Spjegat li hi kelmet lil Paul Borda u ġbidtlu l-attenzjoni li bl-inġenji kbar li kienu qegħdin jużaw kienu qegħdin idamdmu u jregħedu il-ħanut kollu tant li ġieli harget barra għax kienet tibza' li kien ser jaqa' l-post. Paul Borda kien mar jispezzjoni l-hanut u mieghu ha lill-Perit u l-avukat. Qalet li lill-Perit hija kienet infurmatu li mindu bdew ix-xoghlijiet kien qed jidhlilha hafna ilma. Kompliet tispjega li meta bdew ix-xogħol

[2] A folio 56 – 57 tal-process.

tal-pedament indunat li l-appoġġ (li kien oħxon sew – aktar minn żewġ piedi u nofs) qatgħu minnu fuq wara biex jigwadanjaw l-ispazju tagħhom.

Tenniet li wara li gibditilhom l-attenzjoni kienu għamlu xi ħadid max-xorok li kissru biex ma jaqgħux izda ma kienux bidluhom. Ziedet tghid li fejn kien hemm qsim fl-arkati kienu għamlu xi trattament izda l-problemi tal-ilma però baqgħu ma solvewhiex u sal-lum għadu jidħol l-ilma u minkejja li provat tkellimhom infurmawha li ma ghandux x'jaghmel aktar.

Kompliet li hija inkarigat lill-Perit Ian Cutajar u fid-29 ta' Novembru 2017 kien cemplilha Paul Borda u talabha tkun medjatur ma' Doris Galea fejn kien infurmaha li lest jghaddilha somma flus b'kuntratt mal-avukat tiegħu u tidhol hi responsabbli ghall-hsarat fil-fond. Spjegat li l-Perit taghha kien infurmaha li fost il-ħsarat kellhom jinbidlu l-katusi tal-ilma li kollha għaddejjin minn taħt il-madum tal-bitħa ta' Doris Galea li jiġi s-saqaf tal-ħanut. Wara li kelmet lil Doris, din ta' l-ahhar infurmatha li qegħdin il-Qorti.

Kompliet li fl-24 ta' Jannar 2018 hija iltaqghet ma' Borda l-Qorti infurmatu li ma accettatx il-proposta tieghu u infurmaha li huwa wkoll kien qed ibati mill-ilma u ma setax jirranga ghax jehtieg li jghaddi minghand l-attrici. Hija gibditlu l-attenzjoni li kien daħal ħafna ilma, li t-torba kienet imxarrba u kien qed jirriskja li jisfronda u Paul Borda infurmaha li hu ma kienx responsabbli jekk jinqala' xi ħaġa u jmut xi ħadd.

Frank Borda xehed[3] nhar it-23 ta' Mejju, 2018 fejn spjega li l-proprjeta' gewwa l-Kalkara hija tieghu u kien sar xoghol ta' twaqqiegh. Spjega li waqqa' l-bini izda peress li ilu mibni mis-sena 1520s, kien preservat mill-

[3] A folio 59 – 73 tal-proces

MEPA u allura kien kostrett izomm il-faccata. Jghid li l-art hija tafal imhallat ma' hafna 'rubble' u spjega li kellu johrog hafna aktar flus tant li ghamel xoghol ta' rinfurzar biex tiflaħ it-triq. Zied li bnew ukoll sitt sulari ta' flat.

Xehed li l-bini għamel ħafna 'vibrations' bl-'ispecial machine' u ghamel ħsara lin-'neighbours' kollha, u irrangaw man-'neighbours' kollha u cioe' xi 8 ohra tant li kienu kuntenti ghax kellhom il-post ħafna aħjar milli qatt kien qabel. Zied li ma' l-attrici huwa ma setax jiftiehem maghha.

Qal li huwa nkariga lill-Perit Edgar Rossignaud sabiex jispezzjoni l-fond ta' l-attrici u t-tifel tieghu Paul Borda kien ikun 'on site' kuljum. Kompla jispjega li l-attrici "l-*ewwel li xxaqilha t-toilet slightly. Aħna morna sibna wieħed bħalu eżatt, l-istess kulur eżatt, l-istess kollox, u ridna nwaħluh mill-ewwel. Hi qaltli le għax it-tifel issa ġejjin l-eżamijiet u ma għandiex żmien u dan. Sebgħa snin wara ridet tbiddel il-bathroom kollha, dan kull ma kellha slight hair line crack li setet ilha hemm għoxrin sena. Infatti sebgħa snin, għadu hemm sal-lum għax it-toilet għadu ma nbidilx u tużah, imma ma jimpurtax ħallih. Aħna ħadna responsabbiltà, offrejna li nibdluh, tgħajniha affarijiet oħra ukoll, offrejna li nagħmlulha t-tiles, bajjadnilha d-dar kollha u ħallasniha. Iġifieri there and then dak iż-żmien. Imbagħad aċċetat il-flus, final settlement u kollox u xorta reġgħet ġiet xi ħaġa jew oħra. In the meantime aħna infaqna l-eluf ta' liri kbar biex irranġajnilha, dan mhux qiegħdin fl-istimi tal-perit tagħha jew tagħna*".

Ix-xhud allega li bix-xoghol li ghamlilha hu, l-attrici ghandha d-dar taghha *safe* mhux kif kienet qabel. Tenna li qieghda tilmenta ukoll mill-kcina u l-kamra tal-banju. Tenna li l-kcina qatt qabel ma kienet semmietha tant li "*il-kċina kellha tiles mwaħħlin bi cement u kien hemm parti ma kienx hemm tiles kien hemm cement. Imbagħad meta marru biex jaraw*

wara, meta mar il-perit tagħha kienet neħħiet it-tiles kollha u ħalliet cement biss biex tgħatti li kellha qabel".

Ghar-rigward tat-tibjid jghid li hi riedet tqabbad lin-nies taghha u hu hallas l-ammont mitlub liema ammont kien ferm akbar mill-ammont li kieku nefaq biex jaghmlu hu u kompla li "*mal-ħajt (ta' l-appogg) kellha one tile all the length about six meters over two bedrooms, one small bedroom and the main bedroom. Illi peress li l-vibration allavolja ħitan three feet thick. Dan ta' erba' mitt sena ilu, dawn spustjaw ruħhom it-torba niżel u t-tiles striħu 'l isfel. Bagħtna bniedem jagħmilhom malajr, sfortunatament kompla strieħ iżjed u sa jkollna nerġaw nagħmluhom. Imbagħad ma ħalitniex inkomplu*".

Ix-xhud zied li huma qatt ma rrifjutaw li jirrangaw izda imbaghad meta giet bi claim ta' madwar 500% aktar minn dak mistenni, ma setax jaqbel. Mistoqsi x'inhu lest li jhallas biex jaghmel tajjeb ghal hsara huwa qal €2,292 li jipprezentaw "*Toilet tiles and basin mixer seven hundred ninty nine sixty two. Her contractor Brian Pulis expert għax ta' estimate one thousand two hundred. Dawn jiġu two thousand seven hundred and twenty three pounds. Imbagħad less seven hundred twenty four li ħallasna diġà tal-contractor u jifdal il-bilanċ ta' one thousand nine hundred and two pounds. Imbagħad x'imkien żiedna mitejn (ewro) oħra*".

In **kontro ezami** huwa qal li fil-post ta' l-attrici dahal darba biss u cahad li ma dahal qatt u meta gie rega mistoqsi qal "jista' jkun". Ix-xhieda tieghu kompliet:

> *Av: jiġifieri meta qed tiddeskrivi kif kienul-madum kif kien hekk u kif kien hekk, x'qall ħaddieħor qed tgħid.*
>
> *Xhud: ma tkellimtx kif kien il-madum, jien ma għedtlekx kif kien. Jien għedtlek sibna u kont lest li*

naghmlu tajjeb. Jiġifieri dan kollu rrelevanti Sur Avukat, kont lest li naghmlu tajjeb.

Av: dak li kont qed tixhed huwa dak li qallek ħaddieħor, mhux hekk.

Xhud: le mhux hekk.

Av: ma rajtux b'għajnejk.

Xhud: le rajt il-korrispondenza, x'għandu x'jaqsam mela jiena ...

Maġ: Sinjur hawn hekk tixhed x'rajt inti mhux x'qallek ħaddieħor.

Av: meta semmejtilna rranpajtu tmien postijiet u ġew isbaħ milli kienu, għal liema persuni kont qed tirreferi ħalli nkunu nista' nkellimhom jien ukoll. Tista' tindikom?

Xhud: tista' tkellimhom wieħed minnhom hu żgur Genovese ...

Av: tmienja għetilna.

Xhud: ma niftakarx ismijiet.

Av: jiġifieri meta għad tmienja kont qed tgħidha hekk, jew għax tiftakar min kienu?

Xhud: le ma niftakarx, ma nafx x'jisimhom.

Av: mela kont qed tgħidha hekk. Kont qed titkellem bl-assegerazzjoni li nitkellmu l-maltin.

Mitlub jispjega x'xogholijiet ghamlu, huwa qal "*We demolished a building exept the front and back. Il-faċċati kienu protected by what ever they call it*" u haffru "*between two feet and three feet mostly però fuq in-naħa ta wara"* u bdew garages u 6 sulari appartamenti b'appartament kull sular. X-xhud tenna li 2 mill-appartamenti jinkrew ghal hames t'elef fix-xahar.

B'referenza ghar-rapport tal-Perit Cutajar, ix-xhud tenna li huwa ma jaqbilx mal-kontenut ta' l-istess tant li ma jaqbel ma xejn filwaqt li kompla li huma offrewlha li jaghmlu water proofing membrane b'xejn fuq il-bejt kollu, t-terrazzin ukoll izda hija ma accettatx. Mistoqsi jekk jafx li l-bejt mhux taghha, ix-xhud jghid li l-bejt komuni taghha ukoll izda ma kienx jaf li ma ghandhix ebda drittijiet fuq il-bejt u ma ghamlu ebda talba ghal bejt.

Il-**Perit Edgar Rossignaud** xehed nhar is-16 ta' Jannar, 2019 fejn spjega li kien imqabbad minn Frank Borda madwar 9 snin qabel biex jaghmel *alterations, improvements* u *extensions* f'dar gewwa l-kalkara u parti mill-progett kien li jaghmel inspection fuq il-proprjetajiet adjacenti inkluz ta' l-atturi u sar rapport li inbaghat lis-Sur Borda. Tenna li kien hemm diversi *claims* minghand girien u mhux biss mill-atturi kawza ta' movimenti fil-bini.

Ix-xhud spjega li ghand l-atturi huwa kien dahal numru ta' drabi u jiftakar li kien hemm xi konsenturi, liema hsarat tistennihom waqt xoghol kif kien qeghed jaghmel il-konvenut. Huwa kompla li ma jiftakar xejn fuq ilmenti dwar kcina u fir-rigward tal-kamra tal-banju jghid li kien hemm xi sharat fil-madum li crackja.

Il-Perit ikkonferma l-*condition report* tieghu a folio 40 tal-process u spjega li r-rapport ghamlu hu qabel ma beda jsir ix-xoghol ta' twaqqih u skavar. Spjega li huwa kien ghamel rapport iehor fis-sena 2012 fejn ikkostata xi hsarat fil-proprjeta ta' l-atturi.

In kontro ezami, l-Perit spjega li x-xoghol kien kkumplikat mill-għad ta' struttura, għax dan bini antik ħafna. Il-bini ta' ħdejh kien inbena naħseb li wara tas-sur Borda allura kienu qed jserrħu ma xulxin u appoggjati ma' xulxin f'livelli differenti u allura l-proġett kien jitlob li jitqatta l-blat biex

il-livelli jingieb b'mod tajjeb għal proġett taghhom. Zied li uzaw makkinarju zghir jew xi musmar zghir. Il-perit ikkonfmera li gieli l-hsarat johrog anke wara 5 jew 7 snin u peress li bini antik ikollu tajn ehxen ghax ikun hamrija imhallat idum aktar biex johrog il-hsara.

Ir-rapport tal-Perit Edgar Rossignaud tad-29 ta' Mejju, 2019 gie ezebit a folio 105 tal-process fejn ikkonkluda s-segwenti:

> *"From such inspection, the following damages have been observed, as also evident in the accompanying photos:*
>
> 1. *Sitting room – settlement cracks in arched internal wall*
> 2. *Dining room – soffit moved to expose open joints in 'Xorok' roof and cracks in back wall of room*
> 3. *Front Bedroom – settlement cracks along party wall*
> 4. *Bathroom – wall tiles cracked and detached, toilet pan cracked*
> 5. *Shower room – one tile below water heater cracker*
> 6. *Party wall – settlement cracks*
> 7. *Yard – settlement cracks in external wall of loggia*
>
> *The above and attached photos conformed that this apartment has suffered damages resultant from the nearby construction works, and although as yet there is no present danger to the occupants. The remedial works will include total re-painting of all internal walls".*

Brian Cauchi xehed nhar it-13 ta' Marzu 2019 fejn spjega li huwa ilu jahdem ma' Frank Borda Limited ghal dawn l-ahhar 23 sena bhala accountant u jaf li l-intimat Borda ghandu proprjeta gewwa l-Kalkara mertu ta' din il-kawza. Spjega li l-Perit Rossignaud kien tqabbad biex

jaghmel valutazzjoni tal-proprjetajiet li gew valutati six point five million u li ghandhom mhux mikrijin ghax ghad ma sabux inkwilini.

Nhar it-13 ta’ Marzu, 2019 xehed[4] **Paul Borda** li spjega li huwa kien *project manager* fil-progett tal-kalkara u kien responsabbli li jara li l-haddiema jkunu hemm u x-xoghol jimxi kif suppost.

Huwa xehed li ma’ l-atturi huma kienu accettaw li jirrangaw il-hsarat li gew ikkawzati minnhom. Rigward il-kamra tal-banju, qal li l-attrici kienet gabitilhom *quotation* li kienu accettawha izda l-attrici ma setghetx taghmel ix-xoghol peress li kellha tifel qed jistudja u riedet taghmel ix-xoghol sena wara, ghal liema rikjesta huma accettaw filwaqt li kompla li “*Minn dakinhar lil hawn ma nafx x’ġara biex ngħidlek il-verita’. Ma nafx għaliex qegħdin hawn hekk għax aħna aċċettajna kollox”.* Huwa kompla jghid:

Av: rigward tal-kċina ...
Xhud: fil-fatt hi ġabitilna l-quotations hi stess u aċċetajnihom.
Av: li tagħmlu x-xogħolijiet jew li tagħmilhom hi?
Xhud: hi ġabet wieħed biex jaqla l-madum tal-kamratal-banju u l-plumbing kollox ... le x-xogħol hi ġabet lin-nies u aċċettajna. Ġabet in-nies fil-fatt għandha quotations minn nies tagħha mhux minn nies tagħna.
Av: issa għar-rigward ta’ ...
Xhud: skużani nixtieq ngħid ukoll minn żmien li għamilna x-xogħol aħna bil-ħaddiem tagħna kien hemm pereżempju madum fil-kamra tas-sodda mal-ħajt tagħna li reġaw waqaw u aħna aċċettajna li nerġaw nirrangawhom ma kientx problema. Din ovvjament sa

[4] A folio 126 – 132 tal-process.

kemm straħ il-bini dawn reġaw niżlu, aħna irranġajnihom. Vera rajthom b'għajejja reġaw waqaw u għedtila dawn nirranġawhom mhux problema u ukoll kienu ħarġu iktar konsenturi dawk aċċetajnihom ukoll. Din wara xi ħames snin kien għadda. Fil-fatt kien hemm Dr. Lia magħna fuq il-post niċċekjaw.

Av: issa rigward il-kċina.

Xhud: il-kċina qatt ma ġiet imsemmija qatt.

Ix-xhud zied li ghandhom katusi ġewwa l-ħajt li qed tillikja ġo l-appartamenti kollha taghhom u meta tagħmel ix-xita jidhol hafna ilma tant li lanqas jistghu jikru l-postijiet u l-attrici ma hallithomx jidhlu ghandha. Huwa kompla:

Av: jiġifieri inkom da parti tagħkom ħlief għal kwistjoni tal-kċina lesti li tagħmlu tajjeb?

Xhud: mingħajr dubju, dejjem għednilha. Fil-fatt l-proprjetajiet kollha mad-dawra tagħha għamilnihom kollha u lanqas complain wieħed ma kellna, kollox għamilnielhom.

Av: l-issue hija fuq il-kċina.

Xhud: fuq il-kċina, il-kċina ma kellha xejn.

Spjega li huma accettaw li jirrangaw kollox izda r-rapport tal-Perit Cutajar ma accettawhx ghax gie hafna u insista li ma jridux jiehdu responsabbilita tal-kcina izda fejn jaqa' l-ilma fil-bitha huma kienu lesti li jaghmlulha l-membrane. Ix-xhud intalab sabiex jippuntawlizza dak li lesti jiehdu responsabbilita tieghu u dak li ma jridux, liema lista ma gietx prezentata izda gie prezentat minflok risposta ghar-rapport tal-Perit Cutajar fejn tennew li ghar-rigward tal-plastering huma diga halsu l-ammont li qed jintalab, ghar-rigward tal-hsarat fil-kamra tal-banju, huma

accettaw li jhaslu sa €1,999.32c u liema ammont jirraprezenta parts u labor u l-kcina ma kintx giet rappurtata u ma hijiex fuq l-istess naha tal-binja.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar hsara kkagunati fil-fond ta' l-atturi minn xogholijiet ta' kostruzzjoni mwettqa mill-konvenuti meta huma waqqghu l-post proprjeta ta' l-intimati li jinsab magenb il-fond in kwistjoni, u minflok nbniet blokk konsistenti f'6 appartamenti.

Illi fir-rigward **l-ewwel eccezzjoni** sollevata mill-konvenuti u cioe' li l-atturi ghandhom jipprovaw l-interess guridiku taghhom biex ipproponew il-kawza odjerna jirrizulta li l-atturi jipposjedu l-fond 47, Flat 1, Triq Marina, Kalkara li gie milqut bi hsarat waqt kostruzzjoni fil-fond adjacenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mona Farrugia Limited (C 48565) vs MaltaPost plc** deciza mill-Qorti tal-Magistrati fit-18 ta' April, 2018 ghamlet studju approfondit fuq dan il-punt u tenniet is-segwenti:

"Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Carmelo sive Charles Grech u martu Josephine vs LAvukat Michelle Tabone fil-kwalita` taghha ta' Ekonomu tal-Beni Ekklesjastici ta' l-Arcidjocesi ta' Malta, id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, u r-Registratur ta' l-Artijiet' deciza nhar 31 ta' Jannar 2011 fejn ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minnha stess fl-ismijiet Maria Tabone et vs Joseph Schembri deciza fit-30 ta' Jannar 2007 fejn dik il-Qorti qalet is-segwenti:

“Dwar il-kuncett ta’ l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell Superjuri [LXXII-III- 299] inghad li biex wiehed jista’ jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.

Fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu’ pro et nomine** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell Superjuri fit-28 ta’ Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta’ vjolazzjoni ta’ xi dritt li jappartjeni lill-attur u f’dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.

L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta’ l-atturi . Il-Mattirolo[5] f’dan ir-rigward jispjega li:

“L’azione compete soltanto e tutela dei diritti; l’interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d’altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` ‘injuria datum’, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.”

[5] Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni.

Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalita` tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza talgudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta' Frar 1993

Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, u jista' jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta' Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Civili deciz fil-15 ta' Dicembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim'Awla Qorti Civili deciz fit-28 ta' Marzu 2003).

Dan il-principju gie ribadit fil-kawza **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta' l-attur, izda dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fejn la tista' tirbah ilkawza u lanqas tista' tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-

kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrita` tal-gudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Mejju 1995).

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jghid li l-interess guridiku:

- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta' l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilita`
- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih
- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu lpregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm mhux wiehed materjali biss.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-kawza odjerna filwaqt li din il-Qorti tinnota li l-konvenuti kienu diga irrikonoxxew li l-atturi kellhom interess tant li anke kienu ghamlu hlas lilhom, jirrizulta li l-atturi jipposjedu l-fond li

allegatament sofra danni bhala rizultat tax-xoghol ta' kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti fil-fond adjacenti. Ghalhekk jirrizulta li l-atturi ghandhom interess guridiku u din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

Fil-Mertu:

Il-Qorti tibda biex taghmel referenza ghall-*condition report* redatt mill-Perit inkarigat mill-konvenuti u cioe' l-Perit Rossignaud li l-fond kien fi stat tajjeb tant li osserva s-segwenti:

1. *"The party wall in the apartment seem to be in a reasonably good condition, but as the ceilings have a suspended soffit, these could not be inspected. However the owner stated that these are constructed with wooden beams, which are supported on the party wall, and with stone slabs (xorok).*

2. *There is a fully tiled bathroom along this party wall, which seems to be in a good condition."*

Jirrizulta ulterjorament mix-xhieda ta' Perit inkarigat mill-atturi u cioe' l-Perit Cutajar li kawza tal-vibrazzjonjiet dovuti ghall-qtugh u xoghol iehor ikkawza hsarat fil-fond ta' l-atturi:

> *Av: issa ara peress li qed issemmi konsenturi jiena rajthom ukoll, huma konsenturi normali li naraw xaqq żgħir kbir jew kien hemm ...*
>
> *Xhud: le, le mhumiex ċaqliq li jsiru minn żmien għal żmien li jkollok bżonn tbajjad, huma konsenturi konsegwenza ta' xi ħaġa ta' xogħolijiet voldiri mhux tifforma konsentura li kultant trid tbajjad*

...

Av: kif tiddiskrivihom ta' natura minuri jew ta' natura serja?

Xhud: le mhux hekk ... mhuwiex ... il-post ta' Galea ħa nibdew mil-post ta' Galea mhuwiex li ħa jaqa' l-bini bihom però tant hemm moviment li xi ħaġa jrid isir, biss jekk wieħed irid jara x'inhu serju nkissru xi xorok li jiġu taħt Galea li ma setgħux jidhru mil-post ta' taħt li għamilt rapport għax inzertaw qabbdu lili wkoll biex nagħmel rapport fuq dħul ta' ilma. Kien hemm xi xorok inqasmu li dawk imbagħad jiġu però dawk imbagħad perikolanti u serji u sa fejn naf jien intnifdu b'xi flat bars u li naħseb ma għandhomx kienu s-solvew dik. Però huma gravi hemm ħafna ... bħala konsenturi hemm ħafna konsenturi mhux normali voldiri mhux li jaqa' l-bini biss.

Dan gie wkoll kkonfermat mill-Perit inkarigat mill-konvenuti stess u cioe il-Perit Edgar Rossignaud li fir-rapport tieghu (a folio 105) kkonkluda s-segwenti:

"From such inspection, the following damages have been observed, as also evident in the accompanying photos:

The above and attached photos conformed that this apartment has suffered damages resultant from the nearby construction works, and although as yet there is no present danger to the occupants. The remedial works will include total re-painting of all internal walls".

Illi mill-atti jidher li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-hsarat graw b'rizultat tax-xogholijiet tal-konvenuti u ghalhekk huwa l-ghemil tal-konvenuti u cioe' l-agir taghhom li kkaguna il-hsarat li eventwalment sofrew l-atturi.

Maghdud hawn fuq, mill-atti jirrizulta car li l-konvenuti ammettew li huma responsabbli tal-hsarat kkagunati fil-fond ta' l-atturi ghalkemm fix-xhieda taghhom, l-istess konvenuti jissottomettu li l-kcina qatt ma kienu jafu biha. Madanakollu, u minkejja li allegaw li l-kcina tinsab fuq in-naha l-ohra tal-binja, fl-ebda stadju tal-kawza ma ppruvaw li l-hsara kkawzat mill-kcina gie b'rizultat ta' xi haga estranja ghax-xoghlijiet li kienu qieghdin jaghmlu huma, izda kkontestaw l-ammont li qieghda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi rnexxilhom jippruvaw li l-konvenuti huma responsabbli ghal dak li sehh fil-fond taghhom.

Ghal dak li jirrigwarda **responsabbilita' ta' dak li gara**, skond l-artikolu 1031 tal-Kap 16 jinghad li "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.*" **("Paul Zahra vs Direttur tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici**" AC 3 ta' Dicembru 1991").

Intqal ukoll fil-kawza **Captur vs Borg**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-hamsa (5) t'Ottubru, 1993, illi "*kull min, b'xoghol konness ma kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni*".

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** (Citazzjoni Numru 1373/01 TM) deciza fit-tmienja w ghoxrin (28) t'April 2005, b'fatti simili ghal kaz in dizamina, il-Qorti rriteniet illi:

> *"Ghalkemm il-fond ta' l-attur kien antik, jirrizulta mir-relazzjoni teknika li, qabel ma sar ix-xoghol mill-konvenut, il-hnejjiet kienu fi stat tajjeb u dawn cedew mhux ghax ilpost hu antik izda kawza tax-xoghol li sar mill-konvenut fil- fond tieghu ... ... Filwaqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizviluppa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lil terzi... ... ... Il-konvenut, ikkunsidra biss l-interessi tieghu, u, ghalkemm imwissi mill-perit tieghu, injora ghallkollox il-possibilita' ta' hsara lill-vicin, u agixxa bla ma qies id-dritt tal-gar li ma jsofrix hsara fil-fond tieghu ... ... u dan kwindi jrid iwiegeb ghal-ghemil tieghu."*

In partikolari fid-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fit-3 ta` Novembru 1956 fil-kawza **John Xuereb vs James Edward Livick et**, inghad illi hija massima generali hija li d-danneggat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. Dan ighodd kemm fir-rigward ta` danni ex-delicto kif ukoll dawk kontrattwali.

Jibqa` dejjem "dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta` l-att illecitu ta` min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta` danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b`pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x`inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari." ("Joseph Aquilina –vs- Emmanuele Schembri", Appell Civili, 24 ta` Jannar 1969; Vol. XXXVII P I p 478; Vol. XXXVIII P I p 249).`( Accountant General u d-Direttur tal-Kuntratti vs. Joseph Spiteri deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` April, 2003.)

Kif fuq inghad, minkejja dak allegat mill-konvenuti in kwantu certu hsarat b'mod partikolari, dawk ikkagunati fil-kcina, mill-provi prodotti mill-partijiet jirrizulta ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li l-hsarat sofferti mill-atturi gew ikkagunati minhabba x-xoghol li sar fil-fond adjacenti mal-fond taghhom proprjeta tal-konvenuti.

Ulterjorament mill-provi prodotti mill-atturi rrizulta li skond ir-rapport tal-Perit taghhom, id-danni li ghandu jigi mhallas lilhom jammonta ghal €8,490.27 oltre 20% rapprezentanti zieda fil-prezzijiet, minn liema ammont jirrizulta mix-xhieda kemm ta' l-attrici kif ukoll tal-konvenuti li l-atturi diga thalsu s-somma ta' €724.00 ghat-tibjid kif immarkat bin-numri 1.01 – 1.05 ta' l-istima tal-Perit a folio 41 tal-process.

Illi ghalhekk jirrizulta li mill-ammont ghandu jitnaqqas kull ammont relatat ma tibjid li jaqa that **"1.00 Raking out and Pointing of open joints and two coats of paint including material"**.

Madanakollu, l-Qorti thoss li ghar-rigward ta' l-ammonti dovuti fir-rapport tal-Perit Cutajar ta' "*Replacement of Bathroom*" u *"Replacement of Kitchen Wall Tiles*" ghandom jithalsu mill-konvenuti.

Il-Qorti tinnota li minkejja li l-konvenuti ilmentaw fuq l-ammont li qieghed jintalab lilhom, naqsu milli jgibu valutazzjoni u jew stima li fl-opinjoni taghhom tirrifletti d-danni kawzati. Ulterjorament, il-Qorti tinnota li ma gewx spjegati l-ammonti li l-konvenuti kienu lesti li jhallsu.

In kwantu ghall-awment ta' 20% rapprezentanti zieda fil-prezzijiet, il-Qorti tirrileva li l-atturi ma jistghux jippretendu din iz-zieda meta fl-ewwel lok kienet l-attrici stess li pposponiet ix-xogholijiet minhabba li kellha l-binha jaghmel l-ezamijiet.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddikjara li l-atturi sofrew danni fil-proprjeta’ taghhom tort tal-konvenuti u qeghda tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ sitt t’elef, tlett mija u ghaxar Ewro (€6,310) oltre l-VAT, rapprezentanti ix-xoghol riparatorju, liema ammont ghandu jithallas mill-konvenuti in solidum bejniethom.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittri ufficjali numru 2356/2013, 197/2014 u 184/2016 a karigu tal-konvenuti in solidum bejniethom, u bl-imghax mid-data tal-ittra ufficcjali numru 2356/2013 prezentata fis-06 t’Awissu 2013 sad-data ta’ l-effettiv pagament.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur