Qorti tal-Maġistrati (Malta)

# RIK NRU 155/2018: RAYMOND MIFSUD (KI. 273760M) U MARTHESE MIFSUD (KI. 173060M0 V. KARL BONACI U ROMINA BONACI

(TALBA GHAR-RISARĊIMENT TAD-DANNI ĠEWWA FOND MINĦABBA XOGĦOLIJIET ĠEWWA FOND KONTIGWU – IL-KONKLUŻJONIJIET TA' PERITI MAĦTURA MILL-QORTI MA' JORBTUX LILL-QORTI SABIEX TAĊĊETTAHOM KONTRA L-KONVINZJONI TAGĦHA)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

**25 ta' Jannar 2021**

IL-QORTI,

wara li kkunsidrat ir-rikors ta' Raymond Mifsud u Marthese Mifsud ("ir-rikorrenti") intavolat fit-2 ta' Lulju 2018,

wara li kkunsidrat ir-risposta ta' Karl Bonaci u Romina Bonaci ("l-intimati") ippreżentata fit-12 ta' Settembru 2018[1],

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-10 ta' Mejju 2019,

[1] Fol 11

wara li rat li fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2020 il-partijiet qablu li l-kawża tista' tmur direttament għas-sentenza mingħajr l-ħtieġa ta' trattazzjoni[2]

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

qed tagħti din is-

## Sentenza

### Atti promoturi u ħatra ta' Perit Tekniku

1. Il-kawża tittratta d-danni li allegatament ġew ikkaġunati fil-proprjetà' tar-rikorrenti bl-isem "Wind Chimes", Triq Gianni Vella, Birkirkara wara li l-intimati għamlu xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond kontigwu proprjetà tagħhom bl-isem "Drama Palk, Trig Ganni Vella, Birkirkara" in forza tal-applikazzjoni tal-permess numru 04847/16 liema xogħolijiet bdew fis-27 ta' Ġunju 2017.

2. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jħallsuhom *"danni ta' natura strutturali u kożmetiċi li ġew ikkaġunati fil-fond proprjetà"* tagħhom "*minħabba f'xogħolijiet ta' kostruzzjoni li l-konvenuti għamlu fil-fond kontigwu għal dak tar-rikorrenti...bl-ispejjeż, bl-imgħax legali u b'hekk il-konvenuti jibqgħu nġunti għas-subizzjoni*".

3. L-intimati sostanzjalment ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

    1. *"L-esponenti jirrespinġu għall-pretensjonijiet kollha hekk kif dedotti fil-konfront tagħhom bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

    2. *Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom qabel xejn iressqu provi konkreti tal-allegati danni u wkoll tal-kaġun tal-istess danni hekk kif minnhom allegati."*

4. Fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2018 il-Qorti ħatret lill-Perit Valerio Schembri *"sabiex jaċċedi fuq il-fond, jieħu konsiderazzjoni tad-danni li hemm f'tali fond u mingħajr ma jisma' xhieda, għajr ix-xhieda waqt li jkun qed jagħmel l-aċċess*

[2] Fol 135

*stess, jirrelata dwar xi ħsarat hemm u x'seta' ikkawżahom, kif ukoll jagħti indikazzjoni tal-valuri relatati ma' danni, jekk jirriżultaw".*[3]

**Rapport tal-Perit Tekniku**

5. Fis-7 ta' Frar 2019 il-Perit Valerio Schembri ħalef ir-rapport ippreżentat minnu.

6. Ta' min jgħid li waqt l-aċċess ir-rikorrenti Marthese Mifsud ippreżentat tlett rapporti, tnejn minnhom tal-Perit Sandro Cini (perit li ngaġġaw ir-rikorrenti) li ġew mmarkati mill-Perit Tekniku bħala Dok MM201101 (rapport datat 27 ta' Ġunju 2017[4]) u MM201102 (rapport datat 10 ta' Mejju 2018[5]) u ieħor li sussegwentement irriżulta lill-Qorti li ġie mħejji mill-Perit Samuel Formosa (ngaġġat mill-intimati) li ġie mmarkat bħala Dok MM201103[6]. Għall-fini ta' kjarezza dawn l-istess dokumenti ġew imbagħad ippreżentati għal darb' oħra quddiem il-Qorti kif ġej:

    1. Dok MM201101 (rapport tal-Perit Sandro Cini datat 27 ta' Ġunju 2017) ġie ippreżentat mill-ġdid u maħluf mal-affidavit tal-istess Perit ippreżentat fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2019 (fol 76-93)

    2. Dok MM201102 (rapport tal-Perit Sandro Cini datat 10 ta' Mejju 2018) ġie ippreżentat mill-ġdid mal-affidavit (mhux maħluf) tal-istess Perit ippreżentat mir-rikorrenti Marthese Mifsud fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2019 (fol 94-113)

    3. Dok MM201103 ġie ippreżentat mill-intimati bħala Dok KRB1 (fol 122-123) man-nota tagħhom ippreżentata fid-9 ta' Marzu 2020.

7. Kif irrileva l-Perit Tekniku:

[3] Fol 15
[4] Fol 27-47
[5] Fol 48-65
[6] Fol 66-67

*"02 Ir-relevanza tar-rapporti pprezentati waqt l-access tinkwadra ruhha fil-fatt illi MM201101 u MM201103 jidher illi huma rapporti Ii thejjew qabel mbeda x-xoghol fuq il-fond tal-intimati. Minn naha l-ohra Dok MM201102 huwa rapport Ii jirrigwarda l-hsarat riskontrati fil-fond tar-rikorrenti wara li sar ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond ta' l-intimati*
*03 Kif jinghad fis-suespost Dok MM 201102 huwa rapport redatt mill-AIC Sandro Cini, fejn l-istess kollega jelenka numru ta' hsarat li tfaccaw wara Ii gie esegwit ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond tal-intimati. Meta wiehed iqabbel dan ir-rapport mat-tnejn I-ohrajn imsemmija fil-paragrafi precendi josserva li l-hsarat li jelenka l-istess kollega a fol 1 u 2 tar-rapport tieghu ma' jirrizultawx fiz-zewg rapport Ii saru qabel nbdew ix-xogholijiet fil-fond tal-intimati salv dak fit-tarag Ii jaghti ghall-basement Ii jissemmew ukoll f'Dok MM201103."*[7]

8. L-istess Perit Tekniku kkonstata personalment il-ħsarat li jirriżultaw mir-rapport tal-Perit Sandro Cini tal-10 ta' Mejju 2018. Fir-rigward tal-kawża ta' dawn il-ħsarat il-Perit Tekniku rrileva illi: *"05 ... l-hsarat elenkati a fol 1 u 2 tar-rapport MM201102, hekk murija in situ lill-esponent salv ghall-hsarat fit-tarag li jaghti ghall-basement, ma jidhirx illi kienu jezistu qabel nbdew ix-xogholijiet fil-fond tal-intimati. 06 Kien biss wara Ii sar ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konjugi Bonaci li gew riskontrati l-hsarat elenkati fis-suespost salv dawk fit-tarag li jaghti ghall-basement tar-rikorrenti"*.

9. Inoltre, ta' rilevanza sinjifikanti:

*"07 L-intimat Karl Bonaci waqt I-access ikkonferma lill-Perit Tekniku illi hu u martu Romina, I-intimata l-ohra, jaqblu illi a kawza tal-kostruzzjoni fil-fond taghhom saret hsara fil-fond tar-rikorrenti. L-intimati ma humiex jaqblu biss mal-kwantifikazzjoni tad-dannu.*

*08* ***Minn dak li kkonstata in situ, mir-rapporti ppreżentati quddiemu u mill-ammissjoni ta' l-intimat Karl Bonaci stess, l-esponent jasal jikkonferma Ii salv ghall-hsarat fit-tarag Ii jaghti ghall-basement tal-***

---

[7] Fol 24 wara

***fond tar-rikorrenti, l-hsarat l-ohrajn elenkati a fol 1 u 2 tar-rapport MM201102 gew ikkawzati mix-xoghlijiet Ii saru fil-fond tal-intimati Bonaci**."*

10. Il-kumplament tar-rapport huwa eżerċizzju li permezz tiegħu l-Perit Tekniku wara li ħa in konsiderazzjoni l-istejjem elenkati mill-Perit Sandro Cini partikolarment dawk l-istejjem l-iżjed baxxi, wasal huwa stess sabiex jistma d-danni kkawżati lir-rikorrenti. In konklużjoni l-Perit wasal għall-ammonti segwenti bil-VAT inkluż:

    1. Xogħolijiet ta' riparazzjoni ta' ġebel dekorattiv: € 600
    2. Xogħol ta' tikħil, kisi, preparazzjoni ta' l-uċuh u żebgħa: €1,500
    3. Madum tal-kamra tal-banju u xogħolijiet in konnessjoni mal-qlugħ u t-t-twaħħil: €2,200

    VALUR TOTALI: <u>**€4,300**</u> (bil-VAT)

**Provi mressqa mir-rikorrenti**

11. Apparti mir-rapporti fuq msemmija li ġew mogħtija mir-rikorrenti Marthese Mifsud lill-Perit Tekniku waqt l-aċċess, l-istess <u>**Marthese Mifsud**</u> xehdet *viva-voce* fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2019[8] fejn ikkonfermat illi hija tgħix mar-raġel tagħha (r-rikorrent l-ieħor, Raymond Mifsud) bieb ma' biex mal-familja Bonaci (l-inimati) u li dawn kienu għamlu xi xogħolijiet fil-proprjetà' tagħhom. Qalet li lill-Perit tagħhom hija kienet ġibditlu l-attenzjoni biex joqgħod attent għax kellha xi xogħolijiet tal-*"Medistone"* u dan qallha li xi naqra ħsara bilfors issir. Spjegat kif b'kawża ta' dawn ix-xogħolijiet hija sofriet ħsarat fil-madum tal-kamra tal-banju, fit-taraġ, fil-ġibs, *coving*, u "l-*burduri tal-Medistone"*. Hija avviċinat lill-perit tagħha Perit Sandro Cini u kull darba li kien ikollha l-ħsara hija kienet tibgħatlu r-ritratti u dan kien jibgħathom lill-perit tal-intimati. Hi saħqet illi qatt ma' kienet tirċievi risposta mingħandu u li l-*condition report* li ħejja ma' kienx għaddihula meta bdew ix-xogħolijiet. Għall-mistoqsija dwar jekk l-intimati qattx kienu resqu lejhom

[8] Fol 73A

biex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat hija wieġbet li dan qatt ma' ġara. Finalment xehdet li bħala kwantum tad-danni hija kellha *quotation* ta' xi sebat elef euro u imbagħad ir-rikorrenti kienu niżlu għal ħamest elef euro wara insistenza tagħha mal-avukat.

12. Kif ġa ingħad, fl-istess seduta l-istess xhud ippreżentat ukoll affidavit (mhux ġuramentat) tal-Perit Sandro Lia u miegħu ġew ippreżentati mill-ġdid ir-rapporti tal-Perit Lia datati 27 ta' Ġunju 2017 u 10 ta' Mejju 2018.

**Provi mressqa mill-intimati**

13. Fid-9 ta' Marzu 2020 l-intimati esebew nota[9] li annessi magħha kien hemm ir-rapport tal-Perit Samuel Formosa (*condition report* imħejji qabel bdew ix-xogħolijiet) kif ukoll sitt stejjem ta' xiri ta' madum mingħand kumpanija lokali. Fir-rigward ta' dawn l-istejjem, il-prezz ikkwotat ivarja minn €607.41 (l-irħas stima) sa' €972.05 (l-ogħla stima) inkluż il-VAT. Il-prezz huwa tal-madum biss (45-il biċċa) u mhux tax-xogħolijiet ta' qlugħ u twaħħil.

14. Fit-23 ta' Novembru 2020 l-intimat **<u>Karl Bonaci</u>** ippreżenta affidavit ġuramentat tiegħu. Huwa saħaq illi mhuwiex minnu dak li xehdet ir-rikorrent Mifsud li l-perit tal-intimati ma' kienx ħejja *condition report* qabel ma' bdew ix-xogħolijiet. Xehed illi huwa u martu rrikonoxxew u aċċettaw li xi ħsarat kienu saru b'kawża tax-xogħlijiet tagħhom iżda qatt ma' setgħu jaqblu mal-ammont mitlub mir-rikorrenti għaliex fi kliemu dan kien esaġerat. Filfatt jgħid illi għall-intimati l-ammont ta' danni ċertament ma' jaqbiżx it-tlett elef euro (€3,000) u li huma kienu lesti jħallsu dan l-ammont. Jgħid ukoll illi "*r-rikorrenti qed jipprovaw jakkwistaw unjustified enrichment minn fuqi u minn fuq marti meta jitolbu l-ħlas tad-danni kkawżati*" u li l-kamra tal-banju tar-rikorrenti ma' kienetx waħda ta' kwalità u li kienu biss xi sitt (6) madumiet li faqgħu u mhux il-madum kollu. Xehed ukoll illi l-istejjem li esebew juru li r-rikorrenti kienu qed jesaġeraw fit-talba tagħhom.

---

[9] Fol 121

**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

15. Qabel xejn il-Qorti ma' tistax ma' tirrimarkax illi n-natura tat-talba magħmula fir-rikors promotur kienet waħda *da liquidarsi* u għaldaqstant għall-kundanna ta' ħlas ta' ammont inċert u/jew indeterminat. Ma' kien hemm l-ebda dikjarazzjoni fir-rikors illi l-ammont mitlub ma' jeċċedix il-kompetenza tal-Qorti u għalhekk strettament l-ammont mitlub seta' jkun dak ta' inqas minn €5,001(li jaqa' taħt il-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar) jew iktar minn €15,000 (li jaqa' taħt il-kompetenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili). Ma' qamet l-ebda eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* mill-intimati u fl-ebda stadju ma' ġiet sollevata *ex officio* minn din il-Qorti diversement presjeduta.

16. Meta ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku fis-7 ta' Frar 2019 ħareġ li d-danni likwidati minnu kienu fis-somma ta' erbat elef u tlett mitt euro (€4,300) bil-VAT inkluż.

17. Strettament din il-Qorti setgħet, kellha u għad tista tissolleva *ex-officio* l-inkompetenza tagħha *ratione valoris* stante n-natura indeterminata tat-talba. Madanakollu fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju l-Qorti kif presjeduta ma' tħossx li f'dan l-istadju tant tardiv tal-kawża (li ġiet assenjata lilha xhur wara li l-Perit Tekniku kien ippreżenta r-rapport tiegħu) hija għandha tagħmel hekk u dan qed tagħmlu b'kuxjenza u anke fid-dawl tal-fatt illi ai termini tal-Art. 774(b) tal-Kap. 12 l-eċċezzjoni ta' inkompetenza m'hijiex ser tkun tista' tiġi mqajjma (għall-ewwel darba) fi stadju tal-appell, lanqas *ex officio.*

18. Stabbilit dan il-punt il-Qorti tgħaddi issa għal dak li jidher li hija l-kontestazzjoni prinċipali bejn il-partijiet. Għalkemm fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew l-infondatezza fil-fatt u fid-dritt tal-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, madanakollu minn dak li seħħ waqt l-aċċess u min kif xehed l-intimat Karl Bonaci jidher biċ-ċar illi l-intimati minn dejjem aċċettaw li kienu kkawżaw ħsara lir-rikorrent iżda ma' kienux qed jaqblu fuq l-ammont in kwistjoni. Min-naħa tagħha r-rikorrenti Marthese Mifsud ma' xehditx illi kien hemm xi negozjati bejn il-partijiet iżda biss illi l-perit tagħhom ħareġ stima (esebita fir-rapport tiegħu tal-10 ta' Mejju 2018) u li però l-intimati qatt ma'

kienu avviċinawhom għall-ħlas. Din l-istima skond ir-rikorrenti kienet oriġinalment ta’ sebat elef euro iżda imbagħad kienet tat struzzjonijiet lill-avukat tagħha sabiex iniżżluha sa’ ħamest elef euro. Skond ir-rapport li ħejja għar-rikorrenti il-Perit Sandro Cini, l-istejjem tad-danni ivarjaw minn total ta’ €5,164 (VAT inkluż) għal total ta’ €8,779.72 (VAT inkluż)[10]. M’huwiex ċar għall-Qorti jekk effettivament kienx hemm xi forma ta’ negozjati bejn il-partijiet anteċedenti għall-kawża għaliex dan ma’ jirriżultax mill-provi għajr għal dak li xehed Karl Bonaci (fis-sens li huma kienu qed jaraw it-talba tar-rikorrenti bħala waħda eċċessiva). Li huwa żgur però huwa illi wara li ġiet intavolata l-kawża kien hemm tentattivi għal transazzjoni (vide fol 14), liema transazzjoni baqgħet ma’ seħħitx. Jerġa jiġi ppreċiżat però illi r-rikorrenti ma’ għamlux talba għall-ammont speċifiku fir-rikors tagħhom u l-intimati qatt ma’ eċċepew li l-ammont li kienu qed jippretendu r-rikorrenti kien wieħed eċċessiv u għalhekk l-ilment tal-intimat Karl Bonaci fl-affidavit tiegħu li l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa wieħed eċċessiv ma’ jistax jiġi meqjus bħala validu u jidher filfatt illi l-intimat hawnhekk kien qed jirreferi għall-istejjem li ġew a konoxxenza tiegħu **<u>wara</u>** l-ftuħ tal-kawża u għall-istima li wasal għaliha l-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu.

19. Issa għalkemm il-Qorti mhijiex marbuta li toqgħod għall-fehmiet ta’ perit maħtur minnha kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha (ara Art. 681 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta) , madanakollu l-*giudizio dell’arte* ma jistax u m’għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b’mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli.[11]

20. Kif ġie ritenut bosta drabi mill-Qrati tagħna, il-konklużjonijiet milħuqa minn Perit maħtur mill-Qorti huma bħal materjali istruttorji oħrajn li jkunu kontrollabbli mill-ġudikant, tant li kif jingħad fl-Artikolu 681 tal-Kap. 12 il-Qorti mhijiex marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha. Però, kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo et noe** (29 ta’ Mejju 1998) mill-Qorti tal-Appell (Superjuri)

---

[10] Fol 65
[11] Ara fost oħrajn is-sentenza App. Ċiv. 23.6.1967 fl-ismijiet **Bugeja et v. Muscat et** (Kollez. Vol: LI.i.389)

*"dan ma jfissirx ... illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l- aspett tekniku tal-materja taht ezami"*. Dan ifisser illi l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ma kienux gusti u korretti. Din il-konvinzjoni pero' trid tkun waħda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.

21. Wara li kellha opportunita' tara mill-ġdid ir-rapport in kwistjoni, il-Qorti ma' ssib xejn x'tiċċensura jew x'tiddubita mill-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit Tekniku maħtur minnha. Għalhekk lanqas ma' jista' jiġi meqjus bħala validu l-argument sofista magħmul mill-intimat Karl Bonaci (fl-affidavit tiegħu) illi r-rikorrenti qed jesaġeraw fit-talba tagħhom peress li kull ma' nqalgħu madum mill-kamra tal-banju kienu sitta u li din il-kamra ma' kienetx ta' kwalità għolja u kienet oriġinalment tiswa biss tlett mitt Lira Maltin. Il-Perit Tekniku pero kkonstata f'dan ir-rigward illi minn dak li seta' jara personalment *"aktar u aktar fid-dawl tal-kwalità tal-madum li jeżisti fl-istess kamra tal-banju"* l-ammont ta' danni fil-kamra tal-banju kien dak ta' €2,200 li jinkludi kemm il-fornitura tal-madum kif ukoll il-*labour.* Il-Perit Tekniku ma' ġiex eskuss mill-intimati wara l-preżentata tar-rapport tiegħu u għalhekk bir-rispett lejn l-intimat l-ilment tiegħu li d-danni mitluba kienu eċċessivi u l-preżentata ta' ħames stejjem mill-istess kumpanija (għall-fornitura tal-madum u mhux ukoll għax-xogħolijiet anċillari) ma' jistax ħlief jitqies minn din il-Qorti bħala tentattiv *in extremis* sabiex jevita l-obbligazzjonijiet tiegħu. Huwa ferm indikattiv ukoll il-fatt illi l-perit tal-intimati stess qatt ma' ġie ingaġġat sabiex jagħmel stima tad-danni in kwistjoni.

**Deċiżjoni**

22. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mill-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi:**
    1. **tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli għad-danni kkawżati lir-rikorrenti fil-fond tagħhom "Wind Chimes", Triq Gianni Vella, Birkirkara, b'kawża tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li saru fil-fond kontigwu proprjetà tagħhom,**

2. **tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' erbat elef u tlett mitt euro (€4,300);**
3. **tikkundanna lill-intimati jħallsu din is-somma lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — g/Dep. Reġistratur