QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 8

Ċitazzjoni numru 946/05/1 JRM

Sergio u d-Dottressa Doreen konjugi Galea

v.

Philip Camilleri

Preliminari:

1. Fis-7 ta' Ottubru, 2005, l-atturi fetħu din il-kawża għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni wara li l-fond tagħhom (270, St Joseph High Road, Ħamrun) allegatament ġarrab ħsarat strutturali konsegwenza ta' xogħlijiet ta' żvilupp, konsistenti fi skavar u kostruzzjoni, kondotti mill-konvenut fil-fond kontigwu (268 u 269, St Joseph High Road, Ħamrun).

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju, 2016, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u kkundannat lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' €15,497; bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

3. Il-konvenut ma qabilx mas-sentenza u għalhekk fl-14 ta' Ġunju, 2016, interpona l-appell odjern, fejn talab hekk:

"Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jagħmel referenza ghall-atti kollha tal-kawza u ghall-provi mressqa u jirrizerva li jressaq kull prova oħra permessa bil-Liġi jitlob bir-rispett għar-ragunijiet premessi li din l-Onorabbli Qorti jilqa' dan ir-rikors tal-Appell u tichad is-sentenza tal-25 ta' 2016 (Citazz nru 946/2005 JRM) moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawża fl-istess ismijiet premessi u konsegwentement tilqa' r-rikors tal-Appell maghmul quddiem din l-Onorabbli Qorti billi jiġi milqugh bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra Sergio u d-Dottoressa Doreen konjugi Galea."

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

'Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-7 ta' Ottubru, 2005, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti: (a) ssib li huma ġarrbu danni fil-post tagħhom f'numru mitejn u sebgħin (270), Triq Irjali San Ġużepp, fil-Ħamrun, bi ħtija waħdanija jew minħabba struzzjonijiet mogħtija mill-imħarrek, u dan waqt li kienu għaddejjin xogħlijiet fil-post li jmiss miegħu f'numri mitejn u tmienja u sittin (268) u mitejn u disgħa u sittin (269) fl-imsemmija triq; (b) tillikwida d-danni mġarrbin minnhom; u (ċ) tikkundanna lill-imħarrek iħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2005, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-7 ta'

Novembru, 2005, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi ċaħad li huwa jaħti għal xi ħsarat minħabba negliġenza, nuqqas ta' ħila jew nuqqas ta' ħarsien tar-regolamenti. Qal ukoll li jekk tassew seħħew xi ħsarat, dawn kienu ta' siwi żgħir u li huwa kien wera minn dejjem li kien lest jagħmel tajjeb għalihom, u għalhekk il-kawża nfetħet għal xejn;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-21 ta' Diċembru, 2005[1]*, bix-xhieda tagħhom bl-affidavit u bosta provi dokumentali mehmużin magħha;*

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2006[2]*, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('pre-trial') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;*

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mill-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Diċembru, 2007[3]*, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;*

Semgħet ix-xhieda ulterjuri;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Lulju, 2008[4]*, li bih tat lill-partijiet il-fakulta' li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;*

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-1 ta' Settembru, 2008[5]*;*

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fil-15 ta' Ottubru, 2008[6] *bi tweġiba għal dik imressqa mill-kumpannija attriċi;*

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minħabba xogħlijiet li saru fil-fond viċin. L-atturi jallegaw li dawn ix-xogħlijiet saru b'negligenza, imperizja u non-osservanza tar-regolamenti. Id-difiża tal-imħarrek hi li jekk hemm xi danni dawn huma de minimis, u mhux frott ta' negligenza, imperizja u non-osservanza tar-regolamenti u li fi kwalunkwe każ huwa dejjem kien lest jagħmel tajjeb għal dawn id-danni, u għalhekk il-kawża hija waħda vessatorja;

[1] Paġ. 21 sa 120 tal-proċess
[2] Paġ. 121 tal-proċess
[3] 3 Paġ. 351 – 2 tal-proċess
[4] Paġ. 374 tal-proċess
[5] Paġ. 384 sa 394 tal-proċess
[6] Paġ. 396 – 9 tal-proċess

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża svolġew, fil-qosor, kif ġej. L-atturi huma s-sidien ta' dar bin-numru mitejn u sebgħin (270) fi Triq Irjali San Ġużepp, fil-Ħamrun. L-imħarrek waqqa' l-fondi bin-numri mitejn u disgħa u sittin (269) u mitejn u tmienja u sittin (268) fl-istess triq u li jmissu mad-dar tal-atturi biex jiżviluppahom. Taħt il-proprjeta` kemm tal-atturi kif ukoll tal-imħarrek hemm 'shelters' ta' żmien il-gwerra;

Illi l-ewwel darba li l-imħarrek kellem lill-atturi dwar il-pjan li kellu biex iwaqqa' u jerġa' jibni l-postijiet tiegħu kien fl-1999. Huwa applika mal-awtorita' kompetenti għall-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp f'Ġunju tal-2001[7] *u l-permess inħariġlu f'April tas-sena ta' wara*[8] *(għalkemm dwar l-istess post kienu nħarġu xi permessi oħrajn qabel li ma ntużawx);*

Illi l-imħarrek beda jwaqqa' l-postijiet il-qodma li jmissu ma' dak tal-atturi fi Frar tal-2002. F'Ottubru ta' dik l-istess sena, huwa ressaq talba oħra mal-Awtorita' biex jikseb permess li jżid kantina u jibdel is-sistema tad-drenaġġ. Il-permess inħariġlu fit-12 ta' Awwissu tal-2005[9]*. Wara l-ħruġ ta' dak il-permess, l-atturi appellaw*[10]*;*

Illi fil-bidu tas-sena 2003 l-atturi taw aċċess lill-imħarrek, lill-perit tiegħu u lil rappreżentanti tal-assikurazzjoni tagħhom qabel beda x-xogħol, iżda ma ngħatawx kopja tal-qagħda tal-bini tagħhom jew ritratti li setgħu ittieħdu waqt dawn l-ispezzjonijiet;

Illi l-Perit tal-imħarrek, Anthony Stivala, ippreżenta għall-ewwel darba r-rapport tiegħu dwar x'irriżultalu waqt l-aċċess li kien inżamm fuq il-post fil-11 ta' Jannar 2003[11]*, fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2007 u kien iddatat kważi tliet snin wara, ċjoe` fil-11 ta' Novembru 2005. Jgħid li kien hemm diversi xquq fil-ħitan u fis-soqfa u li ttieħdu ritratti tagħhom, inkluż fil-kaxxa tat-taraġ mal-ħajt diviżorju, u fil-main bedroom tat-tieni sular, li kellha wkoll erba' xorok miksurin fis-saqaf. Kien hemm ukoll żewġ xorok miksurin fil-kaxxa tat-taraġ kif ukoll ġebel miksur fuq għadd ta' bibien u twieqi fit-tieni sular;*

Illi l-imħarrek xehed li meta żar il-post tal-atturi f'Jannar 2003 flimkien mal-Perit Stivala u uffiċċjal tad-ditta assikuratriċi tiegħu, huwa seta' jara li "l-post kien ftit mitluq, bir-rispett kollu lejhom, forsi kellu bżonn ħafna tibjid. Ma kienx miżmum fi stat tajjeb. Kien jidher li kellu bżonn naqra tibjida u dawra fil-konsenturi li kellu mhux ħażin."[12] *Il-Perit John Attard, f'rapport li għamel fit-18 t'Awwissu 2005, kiteb li skont kif ma qalulu l-atturi, is-saqaf tal-kamra tas-sodda ewlenija li kien tax-xorok u travi, kellu bżonn ta' manutenzjoni u kien serraħ ("suffered from deflection") u li l-umdita` taħt il-kaxxa tat-taraġ kienet hemm qabel beda x-xogħol*

[7] Dok "A", f'paġ. 50 – 2 tal-proċess
[8] P.A. 3137/01, Dok "PC1", f'paġ. 217 – 9 tal-proċess
[9] P.A. 5495/02, Dok "PC2", f'paġ. 220 – 3 tal-proċess
[10] Dok "PC3", f'paġ. 246 – 7 tal-proċess
[11] Dok "AS", f'paġ. 203 – 5 tal-proċess
[12] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 278 tal-proċess

għalkemm wara żdiedet sostanzjalment. Il-perit tal-imħarrek esebixxa ritratti, li juru prinċipalment soqfa ta' kmamar tad-dar tal-atturi mhux identifikati, li jgħid li ħa qabel beda x-xogħol[13]*;*

Illi x-xogħol beda fi Frar 2003. Sa mill-bidunett, l-atturi opponew it-talba tal-attur li jitħalla jiskava sal-ħajt diviżorju[14]*;*

Illi mat-twaqqigħ tal-bini bdew isiru ħsarat fit-turretta u partijiet tad-dar tal-atturi li jmissu mal-ħajt diviżorju. Skond l-atturi, mhux kontradetti, "il-kuntrattur talab kemm-il darba biex jidħol fil-proprjeta` tagħna u jara b'għajnejħ il-konsenturi ġodda li bdew jitfaċċaw waqt ix-xogħol ta' demolizzjoni"[15]*. Minkejja l-insistenza da parti tal-konvenuti, ix-xogħol ta' tikħil fil-ħajt diviżorju sar biss wara intervent tal-Pulizja wara t-18 ta' Novembru 2005;*

Illi sadattant, il-ħajt diviżorju tħalla mikxuf mill-bidu tas-sena 2003 sakemm interveniet il-Pulizija f'żewġ fażijiet l-ewwel fit-2005 meta sar xogħol iċċertifikat mill-perit tal-imħarrek li, iżda, kien wieħed superfiċjali u mbagħad f'Awwissu 2006. Minħabba f'hekk kamra kbira fis-sular t'isfel tad-dar tal-atturi ma kinitx abitabbli. Il-ħitan tal-appoġġ mal-ġirien l-oħra kienu saru mat-twaqqiegħ. Il-perit tal-imħarrek ikkonferma li t-tikħil fuq il-ħajt tal-atturi sar ċertu żmien wara li sar it-tikħil fuq il-ħajt tal-ġirien l-oħrajn[16]*. Twaħħlet tarjola mal-ħajt komuni tat-turretta tad-dar tal-atturi biex jinġarr materjal tqil waqt it-twaqqiegħ. Il-brackets tal-ħadid tħallew imwaħħlin mat-turretta u minħabba f'hekk l-atturi kellhom diversi drabi jagħmlu xogħol rimedjali fiha biex iħarsu l-integrita` strutturali tagħha u biex ma jidħlilhomx ilma tax-xita*[17]*;*

Illi minkejja l-preżenza tal-wirt kulturali protett, l-imħarrek beda xogħol ta' skavar fil-25 ta' Frar 2002, anke oltre d-distanza legali mill-ħajt diviżorju. Il-perit Stivala u l-imħarrek ippruvaw jikkonvinċu lill-atturi biex iċedu d-dritt tagħhom li jinżamm dak il-bogħod. Dak il-ħin, l-attur informa lill-imħarrek li diġa` kien hemm ħsara li tidher speċjalment fit-turretta. Sakemm twaqqaf mill-MEPA laħaq għamel ħsara kemm lid-dar tal-atturi kif ukoll lix-xelters u fdalijiet oħra. Inkixfet bokka ta' xelter li testendi taħt il-proprjeta` tal-atturi, tħalliet miftuħa għal tliet snin, u kull meta għamlet ix-xita akkumula ħafna ilma tax-xita taħt id-dar tal-atturi. Din ingħalqet biss wara intervent tal-Pulizija fis-sena 2006, xi żmien wara li nfetħet din il-kawża;

Illi l-atturi spjegaw fid-dettall l-iżvilupp tal-ħsara bejn is-snin 2002 u 2005[18]*. Il-ħsara fid-dar tal-atturi kompliet tikber tant li fis-sajf tas-sena 2004 l-atturi kellhom jibnu ħajt fl-intrata u travi fin-naħa ta' taħt it-taraġ biex jirfdu l-bini;*

---

[13] Dok "AS2", f'paġ. 286 – 296 tal-proċess
[14] Affidavit tal-attriċi f'paġ. 23 tal-proċess
[15] *Ibid*. f'paġ. 29 tal-proċess
[16] Xhieda A.I.Ċ. Anthony Stivala f'paġ. 338 tal-proċess
[17] Affidavit tal-attriċi f'paġ. 29 tal-proċess
[18] Affidavit tal-attriċi f'paġ 31 – 2 tal-proċess

Illi sa Awwissu tal-2005, it-tħaffir kien wasal sa ftit ċentimetri 'l isfel mil-livell tat-triq u dan skond ir-rapport tal-perit John Attard tat-18 ta' Awwissu 2005[19]*, li kkonstata li fuq in-naħa ta' quddiem tas-sit ma ġietx imħarsa d-distanza legali. Il-Perit Stivala spjega waqt il-kontro-eżami li l-livell tal-blat qabel beda t-tħaffir kien ħafna ogħla mit-triq*[20]*. F'Settembru 2005 kompla t-tħaffir u saret iktar ħsara: fi kliem l-attriċi, mhux kontradetta, "fil-fatt, fejn kien hemm qsim, dak kiber u deher ukoll qsim ġdid f'partijiet diversi tad-dar tagħna – b'mod speċjali ħsara kbira li dehret fit-taraġ li kien diġa` sofra ħsara kbira minħabba x-xogħol li sar fit-2003"*[21]*;*

Illi l-perit tal-imħarrek xehed li ma saritx spezzjoni tal-fond tal-atturi qabel tkomplew ix-xogħlijiet fit-30 ta' Settembru 2005[22]*;*

Illi l-perit John Attard, imqabbad mill-atturi, għamel għadd ta' rapporti. L-ewwel rapport sar fit-18 ta' Awwissu 2005[23]*. Dan ir-rapport huwa wieħed iddettaljat u jagħti storja kemm tal-bini tal-atturi, tal-arkeoloġija li tinstab taħt is-sisien kemm tal-atturi kif ukoll tal-post tal-imħarrek, kif ukoll tal-fażijiet tal-iżvilupp mill-imħarrek tas-sit tiegħu. Skond ir-rapport, fi Frar 2003 l-imħarrek waqqa' l-bini tiegħu u beda jiskava sakemm twaqqaf mill-MEPA. F'Mejju 2005 l-imħarrek kien ingħata permess ikompli u jagħmel kantina taħt ċerti kundizzjonijiet;*

Illi r-rapport sar meta l-bini kien diga' twaqqa' ħlief għall-faċċata u sar skavar sa ftit ċentimetri 'l isfel mil-livell tat-triq. Fuq in-naħa ta' quddiem tas-sit, l-iskavar kien sal-ħajt tal-appoġġ u għalhekk ma ġietx irrispettata d-distanza mill-ħajt kif trid il-liġi;

Illi l-perit imqabbad mill-atturi ikkonstata xquq u movement tax-xorok. L-ewwel pjan tat-taraġ kien sofra ċaqlieq tali li kienu nqasmu xi turġien filwaqt li oħrajn inqalgħu minn mal-ħajt u l-atturi kienu bnew ħajt taħtu biex ma jaqax. Kif qalulu l-atturi, l-umdita` taħt it-taraġ żdiedet sostanzjalment minn meta kien inkixef il-ħajt. Il-ħajt tal-appoġġ fis-salott kien umdu ħafna tant li kellha titneħħa l-għamara. Fit-tieni sular, fil-kamra tas-sodda ta' quddiem kienu żviluppaw xquq li l-atturi rranġaw. L-attur infurmah li s-saqaf li kien tax-xorok u travi, kellu bżonn ta' manutenzjoni qabel bdew ix-xogħlijiet u kien serraħ ("suffered from deflection"). Wara x-xogħol ta' twaqqigħ, is-saqaf mar għall-agħar billi daħal l-ilma li saddad it-travi. Bħala prekawzjoni twaħħlu travi oħrajn u t-travi kollha ġew trattati kontra s-sadid. Kien hemm xquq fil-kaxxa tat-taraġ fil-livell tat-tieni sular u fil-kmamar tas-sodda l-oħrajn. Din il-ħsara kienet issewwiet. Fit-tielet sular kien hemm ukoll xquq telgħin mis-sulari t'isfel sal-bejt. Kien hemm evidenza li daħal ammont sostanzjali ta' ilma fil-kaxxa tat-taraġ li minħabba fih issaddad it-travu u faqa' l-ġebel ta'

[19] Dok "SG1", f'paġ. 5 sa 11 tal-proċess
[20] Xhieda tiegħu f'paġ. 333 tal-proċess
[21] Affidavit tal-attriċi f'paġ. 34 tal-proċess
[22] Xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Stivala f'paġ. 345 – 6 tal-proċess
[23] Dok "L1", f'paġ. 109 sa 114 tal-proċess

madwar it-travu. L-attur qallu li qabel ix-xogħlijiet il-kaxxa tat-taraġ kellha bżonn il-manutenzjoni iżda ddeterjorat wara x-xogħol li sar mill-ġar;

Illi fuq barra, il-Perit innota li l-bankina sfrundat taħt il-piż tat-tagħmir li ntuża biex saru x-xogħlijiet fil-post tal-imħarrek. Il-ħajt tal-qasma tħalla espost; il-ġonot bejn il-knatan tħallew miftuħa; id-daħla li żżomm il-bejt tħalliet esposta u mhux issiġillata. Toqob li saru minħabba x-xogħol ta' kostruzzjoni tħallew miftuħa u biċċiet tal-metal tħallew imwaħħlin mal-ħajt. Il-ħajt ta' wara, viċin il-ħajt tal-appoġġ, kellu konsentura vertikali matul l-għoli tiegħu kollu, u dan minkejja li dan il-ħajt huwa ferm ogħla mill-ħajt tal-appoġġ;

Illi l-perit tal-atturi wasal għall-fehma li: (i) il-parti l-kbira tal-ħsara saret minħabba x-xogħlijiet; (ii) il-kuntrattur imqabbad mill-imħarrek ma ħax passi biex inaqqas il-ħsara u naqas li għamel xogħlijiet rimedjali fejn saret il-ħsara; u (iii) il-ħajt tal-appoġġ tal-faċċata l-oħra (ta' ġar ieħor) ġie ndukrat sew, mhux bħal fil-każ tal-ħajt tal-appoġġ tad-dar tal-atturi;

Illi mistoqsi fil-kontro-eżami kif wasal għall-konklużjoni li l-ħsarat kienu effett tax-xogħlijiet, il-Perit Attard wieġeb li "L-iktar ħaġa ovvja hi li l-ħsarat huma kollha fuq in-naħa ta' fejn sar ix-xogħol, l-iktar fuq l-appoġġ u d-diviżorji li jmissu mal-appoġġ. Barra minn hekk, mill-esperjenza, it-tip ta' ħsarat li hemm jidhru li kien hemm ċaqlieq tal-bini. Ladarba l-bini qed jintmess, huma t-tip ta' ħsarat li joħorġu meta jkun hemm dak it-tip ta' xogħol, it-twaqqiegħ tal-bini, u l-eskavar li sar fis-sit ta' biswit."[24] L-istess perit xehed li billi dan huwa bini antik il-mod ta' żarmar tal-bini minn mal-ħajt tal-appoġġ messu sar b'iktar attenzjoni;

Illi l-Perit Arkitett Mariello Spiteri, li kien tqabbad mid-ditta assikuratriċi tal-imħarrek ukoll kiteb rapport, datat 6 ta' Jannar 2006[25]. Iddeskriva l-fond tal-atturi bħala fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u li kien hemm indikazzjonijiet ċari li kien ilu ma jkun hemm manutenzjoni għal żmien twil. Fil-pjan terren ma kinitx teżisti insulazzjoni mill-umdita` li telgħet ma' għadd ta' ħitan. Dwar il-ħsara fil-kaxxa tat-taraġ dan kien tal-fehma li din irriżultat minn daqqa qawwija u mhux minħabba x-xogħol. B'danakollu, żied jgħid li "some contribution to said cracks due to excavation works at adjacent site should be expected", u li sid il-post kien qed jeżaġera fit-talbiet tiegħu[26]. Waqt il-kontro-eżami, m'eskludiex li x-xogħol aggrava l-ħsarat li kien hemm. Fil-fehma tiegħu il-ħsara fit-taraġ ma seħħitx minħabba x-xogħol għax ix-xquq ma kinux jestendu sal-ħajt tal-qasma[27]. Issikat mill-abbli avukat difensur tal-atturi, iżda, m'eskludiex li l-ħsara setgħet ġiet ikkawżata mix-xogħol: "Jista' jkun hemm diversi interpretazzjonijiet ta' kif tista' tiġi din il-krekjatura, tista' tiġi b'directive cut minn fuq u għaqqad xi ħaġa li ma kienx jidher xejn li kien waqa' minn fuq is-saqaf allura żviluppat il-crack, jew inkella jkollok

[24] Xhieda tiegħu f'paġ. 142 tal-proċess
[25] Dok "MS1", f'paġ. 372 – 3 tal-proċess
[26] Dok "MS1", f'paġ. 373 tal-proċess
[27] Xhieda tiegħu f'paġ. 381 tal-proċess

transmitted crack minn ġol-ħajt, għax kien hemm xi impatt jew għax kien hemm xi skavar żejjed, imma f'dan il-każ kien diġa` qiegħed elevat 'il fuq mill-blat, allura seta jkun fid-demolition"[28]*;*

Illi f'Settembru tal-2005, l-atturi bagħtu jinterpellaw lill-imħarrek b'ittra uffiċjali[29] *biex jieqaf mix-xogħol għaliex kienu qegħdin iressqu appell mill-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, u biex jagħmel tajjeb għall-ħsarat li kienu ġraw sa dakinhar fil-ħajt li jifred il-post tagħhom minn dak tas-sit fejn kien qed isir ix-xogħol. B'ittra uffiċjali tat-22 ta' Settembru, 2005, l-imħarrek warrab il-pretensjonijiet tal-atturi; Illi l-atturi kienu talbu wkoll il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżomm lill-imħarrek milli jkompli bix-xogħol. B'degriet tagħha tat-28 ta' Settembru tal-2005*[30]*, il-Qorti ma kenitx laqgħet it-talba iżda ordnat li x-xogħol ta' tħaffir u bini seta' jkompli jekk kemm-il darba jkun kopert minn ċertifikat ta' perit u x-xogħol isir fil-parametri tal-liġi u ma jkun tal-ebda ħsara għall-ġid tal-atturi u ħatret perit arkitett biex jara kif kienu sejrin l-istess xogħlijiet*[31]*;*

Illi fis-7 ta' Ottubru, 2005, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin mal-każ, l-azzjoni tal-lum hija dik tad-danni akwiljani. L-atturi jixlu lill-imħarrek b'aġir negliġenti u b'xogħol li ma sarx skond ma jitolbu s-sengħa u l-ħila, li minħabba fih il-ġid tagħhom ġarrab ħsarat. Huma jgħidu li huwa l-imħarrek li jaħti għall-ħsara. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek jisħaq li ma jaħti xejn u jgħid li l-atturi qegħdin jgħaġġbuha għaliex jekk tassew saret xi ħsara din ma hija tal-ebda konsistenza u kien ilu jgħidilhom li lest li jagħmel tajjeb għaliha; Illi dwar il-kwestjoni tar-responsabbilta' għal dak li seħħ, huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha[32]*, u li jitqies fi ħtija kull min, f'għamilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja*[33]*. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk*[34]*;*

Illi l-Qrati tagħna jisħqu illi "si ha la colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria ommissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene"[35]*;*

---

[28] *Ibid*. f'paġ. 382 tal-proċess
[29] Dok "M" f'paġ. 117 tal-proċess
[30] Dok "PC4", f'paġ. 248 tal-proċess
[31] Xhieda tal-A.I.Ċ. Alan Saliba f'paġ. 190 – 1 tal-proċess
[32] Art. 1031 tal-Kap 16
[33] Art. 1032(1) tal-Kap 16
[34] Art. 1033 tal-Kap 169
[35] App. Ċiv. **14.11.1919** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi v. Arcicovich et*** (Kollez. Vol: XXIV.i.172). Fl-istess sens is-sentenzi App. Ċiv. **3.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***D'Amato***

Illi fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-egħmil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta' ta' dak l-egħmil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni[36]*. Fil-każ tal-lum, fir-rigward tal-kwestjoni tar-responsabbilta' huwa meħtieġ li jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsarat li minnhom jilmintaw, kif ukoll jeħtieġ li jintwera li dik il-ħsara ġrat bi ħtija tal-imħarrek;*

Illi għalkemm fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu l-imħarrek ressaq id-difiża li huwa jiċħad li b'xi mod jaħti għall-ħsarat li l-atturi jilmintaw minnhom, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[37]*, jidher li wasal biex għaraf li tabilħaqq li l-mod kif saru x-xogħlijiet fis-sit tiegħu ta lok għal xi ħsarat, jekk mhux għal kollha kemm huma;*

Illi fl-ewwel lok, mill-provi ħareġ li l-imħarrek ma żammx id-distanza rikjesta mil-liġi meta ħaffer mal-ħajt diviżorju li jifred il-post tal-atturi mis-sit li kien xtara u ried jiżviluppa. Ċertament għamel dan meta neħħa l-blat li kien f'livell ogħla mit-triq u niżel ftit ċentimetri 'l isfel mil-livell tat-triq. Ma jirriżultax jekk irrispettax id-distanza meta ħaffer għall-kantina. B'danakollu, ksur tad-distanza kien hemm u għalhekk il-Qorti sejra tqis il-konsegwenzi legali ta' ċirkostanza bħal din;

Illi f'dan il-każ jidħol fis-seħħ dak li jipprovdi l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li "Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri mill-ħajt diviżorju". Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu[38]*. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għall-ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara*[39]*. Kemm hu hekk, is-sid ta' fond li jagħmel tħaffir jew xogħlijiet bħal dawn xorta waħda jrid jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri lill-ħajt minkejja li jkun żamm il-bogħod imsemmi, u sakemm il-ħajt ma jkunx inbena bi ksur tad-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena*[40]*. Minbarra dan,*

et v. Camilleri et (Kollez. Vol. **XLII.i.75**); App. Ċiv. **24.4.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Coleiro noe v. Cassar*** (Kollez. Vol. **XLVIII.i.258**) u P.A. **23.1.1980** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr John Cesareo M.D. et v. Francesco Sciberras et*** (mhix pubblikata)

[36] App. Ċiv. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġiovanni Vella et v. Michael Cilia***

[37] Paġ. 396 u 398 tal-proċess

[38] Caruana Galizia <u>Notes on Civil Law: Servitudes</u>, f'paġ. 663

[39] Maġ. (Għ) AE **14.12.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Aġius et v. Gozo Consolidated Building Contractors Ltd et*** (mhix appellata)

[40] Art. 440(1) tal-Kap 16

huwa stabbilit ukoll li din il-projbizzjoni hija waħda ġenerali[41]*, mingħajr ebda kwalifika jew eċċezzjoni, la għall-każ fejn il-blat imħaffer fid-distanza msemmija jkun dgħajjef, lanqas għall-każ fejn tqattigħ f'dik id-distanza effettivament ma jġib ebda ħsarat jew danni lill-ġar. Lanqas hija konsiderazzjoni r-riżultanza li l-ġar ikun fi ħsiebu jintegra l-ispazju hekk imħaffer fil-binja tiegħu, anke għaliex il-liġi mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din id-distanza mill-ħajt diviżorju;*

*Illi dawn id-dispożizzjonijiet fil-Kodiċi għadhom fl-istat oriġinali tagħhom, kif abbozzati minn Sir Adriano Dingli. Fin-notamenti tiegħu "***Appunti di Sir Adriano Dingli***", l-awtur irreġistra li l-***artikolu 135*** (illum* ***artikolu 439*** *fuq imsemmi) jinsab mudellat fuq l-artikolu 261 tal-Kodiċi Ċivili ta' Ticino tal-1863, filwaqt li l-artikolu sussegwenti huwa oriġinali tiegħu.* ***L-artikolu 261 tal-Kodici ta' Ticino****, li kien limitat għall-fosos, kien jipprovdi li "La fossa per lo scolo delle acque in confine del fondo altrui, non puo' farsi se non alla distanza dal fondo del vicino corrispondente alla profondita' della fossa." Il-Qorti tqis li Sir Adriano Dingli għażel li jaddotta din il-projbizzjoni assoluta, bl-għeruq tagħha fid-dritt Ruman, minflok ir-regola aktar flessibbli mħaddma f'kodiċijiet oħra ta' dak iż-żmien bħalma kien il-Kodiċi Ċivili taljan tal-1865;*

Illi f'dawk il-kodiċijiet, il-leġislatur jaċċenna espressament għall-iskop tad-distanza, jiġifieri li ma ssirx ħsara lill-fond viċin. Hekk il-Kodiċi taljan tal-1865 jistabilixxi d-distanzi mil-linja diviżorja li kellhom jiġu osservati fil-każ ta' tħaffir, liema distanzi pero' ma kinux jgħoddu fil-każ fejn il-fondi li jmissu ma' xulxin ikunu mifruda b'ħajt diviżorju komuni: b'dan pero' li l-artikolu 577 kien jobbliga lil min jiskava mal-ħajt diviżorju li jagħmel "tutte le opere atte ad impedire ogni danno". B'mod differenti, l-artikolu 674 tal-Code Napoleon kien jipprojbixxi t-tħaffir f'anqas mid-distanzi stabbiliti b'regolamenti jew użu, u minbarra dan, kien jobbliga lil min iħaffer sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa skond l-istess regolamenti jew uzu 'affine di non apportare danno al vicino'. L-awtur u ġurista Laurent, fil-kummenti tiegħu dwar dan l-artikolu, jidentifika fih interess doppju, l-interess privat tal- fond viċin li ma jbatix ħsarat jew danni oħra, u wkoll l- 'interessi generali di sicurezza e di salubrita' ... l'intiera societa' od almeno tutto il vicinato vi ha interesse'[42]*;*

Illi minkejja l-oġġettiv ċar magħruf mid-dispożizzjoni nfisha, l-imsemmi awtur jaċċetta l-fehma prevalenti li "Se il proprietario ha costruito senza osservare i regolamenti e gli usi, il vicino puo' domandare la distruzione dei lavori ... il tribunale non potrebbe decidere, in via di massima, che tale costruzione ... non essendo nociva pel vicino, costui non possa esigere l'osservanza delle disposizioni regolamentari' [43]*;*

Illi din it-tifsira tgħodd b'aktar saħħa għall-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, li jixhed li jqis il-projbizzjoni ta' tħaffir f'bogħod ta' anqas mill-minimu

[41] App. Ċiv. **12.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Grixti et v. Schembri*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.283**)
[42] F Laurent Principji di Diritto Civile (Vallardi 1883) Vol. VIII, § 25
[43] *Ibid*. § 31

mill-ħajt diviżorju bħala jedd reali (fis-sura ta' servitu) stabbilit għall-vantaġġ ta' fond ġa żviluppat fuq fond li għad irid jiġi żviluppat;

Illi fuq kollox, jekk kemm-il darba jirriżulta li xi ħadd naqas li jħares id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 439 hu u jsir xogħol ta' tħaffir fis-sit li jmiss ma' ta' ħaddieħor, titnissel ukoll il-preżunzjoni juris et de jure li kull ħsara li sseħħ fil-ġid tal-ġar tkun kawża diretta tax-xogħol li jkun qiegħed isir bi ksur ta' dak l-artikolu[44]. Hekk jingħad mill-awturi li "La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore"[45]. Din il-linja ta' ħsieb intlaqgħet ukoll mill-Qrati tagħna[46];

Illi dan iġib il-ħtieġa li min ikun wettaq xogħlijiet ta' tħaffir bi ksur ta' dak l-artikolu, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova li dak ix-xogħol ma ġabx il-ħsara li jkun jilminta minnha l-ġar[47];

Illi l-artikolu 439 joħloq preżunzjoni assoluta[48] ta' ħsara u huwa għalhekk li l-liġi tisħaq li tinżamm id-distanza regolamentari, ħalli b'hekk jiġi evitat dannu lill-ġar. Effettivament u ġuridikament l-applikabilita` ta' din id-dispożizzjoni tmur lil hinn minn kull stħarriġ dwar xi nuqqas ta' potenzjalita` dannuża fl-imġiba ta' min ikun żamm bogħod anqas minn dak mitlub mil-liġi;

Illi għaldaqstant ma jonqosx li n-nuqqas ta' tħaris ta' din in-norma tal-liġi ġġib b'konsegwenza r-responsabilita` għad-danni mġarrbin mill-ġar, u kif ukoll l-obbligu ta' min ikkawżahom biex jirrimedja għall-ħsara li tkun ġrat minħabba f'hekk[49];

Illi fil-każ tal-lum, jirriżulta li sa minn qabel ma l-imħarrek beda x-xogħlijiet fil-post tiegħu, il-post tal-atturi kien żdingat u għalhekk kellu xi ħsarat b'riżultat tan-nuqqas fit-tul ta' manutenzjoni. Sfortunatament, f'din il-kawża l-Qorti mhix mgħejjuna mill-fehma ta' esperti tekniċi maħturin minnha u li għalhekk kienu jagħtu stampa indipendenti u oġġettiva tal-ħsarat. Lanqas hija mgħejjuna wisq mill-fatt li l-periti tal-partijiet rispettivi mhumiex qegħdin jaqblu dwar il-kawża u l-entita` tal-ħsarat. Fl-evalwazzjoni tagħha tal-provi, din il-Qorti sejra tqis li f'każ ta' dubju dwar il-kawża u l-entita` tal-ħsara, dan id-dubju għandu jmur

---

[44] Maġ. Ċiv (Għ) AE **26.9.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. John Cassar et v. Salvu Attard et*** (mhix appellata)

[45] Novissimo Digesto Italiano (Vol: VII), paġ. 611

[46] P.A. RCP **29.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***A&N Properties Limited v. Charles Busuttil***

[47] P.A. GCD **30.6.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Angelo Busuttil et v. Kenneth Bartolo et***

[48] App. Ċiv. **12.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Grixti et v. Schembri*** (Kollez. Vol: XLIII.i.283); u P.A. TM **14.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Eric Fenech Paċe et v. Bajja Developments Ltd***.

[49] App. Inf. PS **25.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Brincat et v. Salina Estates Limited et***

favur l-atturi, billi: (i) minħabba l-ksur tad-distanza regolamentari, hemm, kif fuq spjegat, preżunzjoni iuris et de iure li l-ħsara ġrat tort tax-xogħlijiet eżegwiti mill-imħarrek; u (ii) għalkemm saru spezzjonijiet tal-proprjeta` qabel bdew ix-xogħlijiet, ir-riżultat tagħhom ġie moħbi lill-atturi li ma kellhomx l-opportunita` juru l-fehma tagħhom dwarhom;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-atturi m'għandhomx ibatu minħabba l-ħabi ta' tali tagħrif jew kostatazzjonijiet. Il-fatt li dawn ir-rapporti tressqu biss waqt is-smigħ ta' din il-kawża u wara li l-atturi kienu ressqu l-provi tagħhom ma jistax ma jitfax xi ftit tad-dubbju fuq kemm wieħed jista' joqgħod fuqhom. Li kieku l-imħarrek indenja jieħu ħsieb jagħti kopja tar-rapport dwar il-kundizzjoni tal-proprjeta` ("condition report") lill-atturi qabel beda x-xogħol, kienet tonqos il-possibilita` ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar l-entita` tal-ħsara allegatament imġarrba mill-atturi u għalhekk forsi kienet tiġi evitata din il-kawża. Minn dakinhar 'l hawn, daħlu fis-seħħ Regolamenti maħsuba biex jevitaw ħsara lil ġid ta' terzi waqt li jkun qiegħed isir bini jew xogħlijiet oħrajn[50]. Skond regolament 7(4) tal-imsemmija Regolamenti, l-iżviluppatur huwa obbligat, meta hekk jiġi mitlub, li qabel jibda x-xogħol jissottometti l-mod kif ikun sejjer jaħdem ('method statement'), filwaqt li skond regolament 7(5) huwa marbut li jagħmel rapport dwar l-istat tal-proprjeta` kontigwa ('condition report') u jagħti kopja tagħhom lill-ġar jew ġirien ikkonċernati. Naturalment, din il-liġi ma tapplikax retroattivament għall-imħarrek imma xorta waħda l-prudenza u l-bon sens tal-bonuspaterfamilias kif ukoll id-dettami tal-bwon viċinat u l-iskansar ta' kwestjonijiet bla bżonn kien mistenni li l-atturi jingħataw almenu l-'condition report', iktar u iktar ġaladarba kienet saret l-ispezzjoni mill-imħarrek innifsu, il-perit tiegħu u r-rappreżentant tad-ditta tal-assikurazzjoni tiegħu;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ħsarat li ġarrbu l-atturi fil-post tagħhom kienu l-effett dirett u konsegwenza tax-xogħlijiet li l-imħarrek għamel fil-post tiegħu sa minn meta beda jwaqqa' l-post il-qadim u matul iż-żmien li kompla bix-xogħlijiet ta' tħammil u l-bini tas-sit. Għalhekk, huwa jrid jagħmel tajjeb għal dawk il-ħsarat u billi ma ntweriex li l-atturi b'xi mod ikkontribwew għal dak li ġaralhom, il-Qorti tqis ukoll li l-imħarrek jaħti hu waħdu għal dawk id-danni;

Illi għalhekk, l-ewwel talba sejra tintlaqa' filwaqt li l-ewwel eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa;

Illi għal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni tad-danni l-atturi jippretendu li jingħataw kumpens xieraq mhux biss għall-ħsara li saret lill-binja tal-post tagħhom, iżda wkoll lix-'shelters' li kien hemm taħtu. L-atturi ma talbux il-ħatra ta' perit tekniku, u għar-rigward tal-pretensjonijiet tad-danni, joqogħdu fuq stima li ħarġilhom il-perit imqabbad minnhom[51].

---

[50] Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni (A.L. 72 tal-2013, L.S. 513.02)

[51] Dok "JAZ" f'paġ. 177 – 8 tal-proċess

Min-naħa tiegħu, l-imħarrek qabbad ukoll lill-perit tiegħu biex jagħmel stima 'ex parte' li bniha fuq l-istejjem maħruġa mill-perit tal-atturi[52]*;*

Illi fl-istejjem tiegħu, il-perit imqabbad mill-atturi wasal biex illikwida d-danni mġarrbin mill-klijenti tiegħu hekk[53]*: (i) fl-intrata, tliet mija u tliet euro (€303); (ii) fil-kaxxa tat-taraġ, tmint elef tliet mija u wieħed u ħamsin euro (€8,351), magħmula minn €2,993 bħala xogħlijiet interni fl-istess kaxxa, €1048 f'żebgħa tal-ħajt diviżorju fl-istess ambjent u €4,310 f'xogħlijiet biex jitneħħa l-umdu u jinkesa l-ħajt minn barra biex jilqa' għall-umdita'; (iii) fis-salott, erba' mija u tlieta u erbgħin euro (€443); (iv) fit-tieni sular ('first floor'), ħamest elef seba' mija u tnejn u erbgħin euro (€ 5,742), magħmul minn €4,857 f'xogħol strutturali u € 885 f'xogħlijiet oħrajn ta' mili ta' xquq miftuħa u żebgħa ta' ħitan; (v) fit-tielet sular ('second floor'), elf u tmienja u erbgħin euro (€1,048); (vi) fuq barra, sitt mija u sebgħa u tmenin euro (€687), magħmul minn €582 f'xogħol ta' tiswija tal-bankina, xkatlar tal-faċċata u t-tneħħija ta' metall imqabbad mal-faċċata, u €105 f'xogħol ta' irranġar tal-bejt u tal-kamra tal-bejt; u (vii) nefqiet oħrajn, elf sitt mija u wieħed u tletin euro (€1,631), magħmul minn drittijiet professjonali dovuti lilu għall-ispezzjonijiet, tħejjija ta' rapporti u stejjem u superviżjoni tax-xogħlijiet rimedjali. B'kollox, il-perit tal-atturi tella' n-nefqa għal tmintax-il elf mitejn u ħames euro (€18,205) mingħajr Taxxa dwar il-Valur Miżjud;*

Illi, min-naħa tiegħu, il-perit imqabbad mill-imħarrek (i) qabel mal-istima tan-nefqa fl-intrata; (ii) dwar il-kaxxa tat-taraġ, ħareġ stima ta' elf mija u erbgħa u sittin euro (€1,164); (iii) qabel dwar l-istima għas-salott; (iv) dwar it-tieni sular, ħareġ stima ta' tliet mija u ħamsin euro (€350); (v) dwar it-tielet sular, ħareġ stima ta' tliet mija u ħamsin euro (€ 350); (vi) dwar xogħol fuq barra, ħareġ stima ta' erba' mija u sitta u sittin euro (€466). Żied jgħid li bosta mix-xogħlijiet li jmisshom isiru fil-post tal-atturi jikkonsistu f'xogħol ta' tisbiħ jew titjib li l-istess post kellu bżonnu sa minn qabel ma nbdew ix-xogħlijiet mill-klijent tiegħu, u għaldaqstant ma kinux ħsarat li ġraw minħabba x-xogħlijiet u kienu nefqa li l-atturi xorta waħda kien ikollhom jidħlu għaliha wkoll kieku ma sar l-ebda xogħol mill-imħarrek. Il-perit qies li s-somma sħiħa aċċettata mill-istima tiegħu kellha titnaqqas b'ħamsa u sebgħin fil-mija (75%), biex l-istima aħħarija kellha titla' għal elf mitejn u ħames euro u ħamsin ċenteżmi (€1,205.50);

Illi dwar il-kaxxa tat-taraġ, il-perit tal-imħarrek ikkonstata li, qabel bdew ix-xogħlijiet, kien hemm il-ħsara f'żewġ xorok tas-saqaf tagħha. F'dak l-istadju ma kienx hemm l-irfid mat-taraġ, li ddeterjora waqt ix-xogħlijiet. Filwaqt li l-perit tal-atturi jattribwixxi definittivament dan id-deterjorament għal dawn ix-xogħlijiet, kemm il-perit tal-assikurazzjoni kif ukoll il-perit tal-imħarrek juru dubju dwar il-kawża ta' din il-ħsara, għalkemm ma jeskludux li setgħet ġiet ikkawżata mix-xogħlijiet tal-imħarrek. Għalhekk, il-Qorti sejra tqis li din il-ħsara seħħet kawża ta'

---

[52] Dok "AS1", f'paġ. 283 – 5 tal-proċess

[53] Minħabba li r-rapport inħareġ qabel il-bdil tal-valuta legali, l-istejjem saru f'denominazzjoni ta' Lira Maltija (Il-Qorti qiegħda taqlibhom fl-ekwivalenti f'*Euro*)

dawn ix-xogħlijiet, b'danni fis-somma ta' elfejn disa' mija u tlieta u disgħin euro (€2,993)[54]*, kif ikkonstata l-perit tal-atturi. Dwar l-umdita` taħt il-kaxxa tat-taraġ, jirriżulta li din aggravat sostanzjalment bil-kxif tal-ħajt diviżorju u għalhekk il-Qorti sejra takkorda tlett kwarti (¾) tal-ħsara hekk likwidata, li jiġu tlitt elef mitejn u tnejn u tletin euro u ħamsin ċenteżmi (€3,232.50)*[55]*. Dwar in-nefqa biex tinżeba' il-kaxxa tat-taraġ, stmata elf u tmienja u erbgħin euro (€1,048), minħabba l-fattur tal-betterment imsemmi mill-perit tal-imħarrek, u li l-Qorti taqbel miegħu, il-Qorti qed takkorda mitejn u tnejn u sittin euro (€262)*[56]*;*

Illi għal dak li jirrigwarda l-bdil ta' xorok fit-tieni sular, jirriżulta li diġa` kien hemm xi xorok imxaqqin qabel beda x-xogħol. In-nuqqas ta' manteniment li kien hemm mad-dar kollha probabilment kien jestendi wkoll għall-bejt. Il-probabilita` għalhekk hi li saret ħafna ħsara tul is-snin bil-penetrazzjoni tal-ilma, kif hija l-fehma tal-perit tal-imħarrek. B'danakollu il-fatt li l-ġenb tal-bejt tħalla mikxuf għal tliet snin waqt ix-xogħlijiet seta' ġab daqstant ieħor ħsara. Fin-nuqqas ta' prova dwar f'liema rata l-imħarrek kellu sehem fil-ħsara li ġrat hawnhekk, il-Qorti sejra taqsam il-ħsara nofs bin-nofs. Għalhekk il-likwidazzjoni f'dan ir-rigward titla' għal elfejn erba' mija u tmienja u għoxrin euro u ħamsin ċenteżmi (€2,428.50)[57]*;*

Illi l-Qorti qiegħda taċċetta l-istima magħmula mill-perit tal-atturi dwar in-nefqa fil-kmamar tas-sodda , jiġifieri tmien mija u ħamsa u tmenin euro (€885) u mhux dik tal-perit tal-imħarrek. Dwar ix-xogħol li jmissu jsir fis-salott, hemm il-qbil mal-istima mogħtija mill-perit tal-imħarrek fis-somma ta'tliet mija u tliet euro (€303);

Illi dwar il-ħsara stmata fit-tielet sular, il-Qorti tilqa' dik magħmula mill-perit tal-atturi, jiġifieri elf u tmienja u erbgħin euro (€1,048), u mhux dik magħmula mill-perit tal-imħarrek;

Illi dwar ix-xogħlijiet fuq barra, il-Qorti taqbel li m'għandux ikun hemm kumpens għall-ħsara fil-bankina billi din saret mill-Kunsill Lokali. Il-ħsara fuq il-bankina ma ġietx kwantifikata separatament u għalhekk, arbitrio boni viri sejjer isir tnaqqas ta' mitejn u tlieta u tletin euro (€233). Dan ifisser li għal dawn ix-xogħlijiet, il-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' tliet mija u ħamsin euro (€350)[58]*;*

Illi dwar in-nefqiet l-oħrajn marbuta mal-ħatra tal-perit, l-għoti tas-servizzi tiegħu, magħduda t-tfassil tar-rapporti u l-ispezzjoni fuq il-post u s-superviżjoni tax-xogħlijiet rimedjali, il-Qorti, wara li ħadet qies ukoll tat-tariffi stabiliti mil-liġi għal servizzi ta' periti, tilqa' l-istima magħmula mill-perit tal-atturi u sejra tillikwida s-somma ta' elf sitt mija u wieħed u tletin euro (€1,631);

---

[54] Jiġifieri s-somma ta' Lm 1285
[55] € 4310 x 0.75 = € 3232.50
[56] € 1048 x 0.25 = € 262
[57] € 4857 x 0.5 = € 2428.50
[58] € 583 - € 233 = € 350

Illi, kif ingħad, l-atturi stiednu lill-Qorti tillikwida somma oħra għall-ħsara fix-shelters ta' taħt id-dar tagħhom. Il-Qorti tqis li, fl-ewwel lok, il-perit tagħhom ma semmiex li dawk l-ambjenti ġarrbu ħsara waqt ix-xogħlijiet magħmula mill-imħarrek u ma jidhirx li ntmessu. Fit-tieni lok, ma tressqet l-ebda prova li saret xi ħsara fihom;

Illi għalhekk id-danni qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tlettax-il elf mija u tlieta u tletin euro (€13,133). Ma' dawn għandha tiżdied ir-rata ta' Valur ta' Taxxa fuq il-Valur Miżjud li ġġib l-ammont sħiħ likwidat bħala danni mġarrba mill-atturi għall-finijiet tat-tieni talba attriċi fis-somma ta' ħmistax-il elf erba' mija u sebgħa u disgħin euro (€15,497);

Illi dawn id-danni għandu jagħmel tajjeb għalihom l-imħarrek u għaldaqstant kemm it-tieni u kif ukoll it-tielet talbiet attriċi sejrin jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

***Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-imħarrek jaħti għall-ħsarat li saru fil-post tal-atturi f'numru 270, Triq Irjali San Ġużepp, Ħamrun, minħabba xogħlijiet ta' bini li saru minnu fil-post tiegħu f'numri 268 u 269 fl-istess triq;*

***Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fis-somma ta' ħmistax-il elf erba' mija u sebgħa u disgħin euro (€15,497);*

***Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi l-imsemmija somma ta' ħmistax-il elf erba' mija u sebgħa u disgħin euro (€15,497) bħala danni likwidati;*

***Tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-imħarrek bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u*

***Tordna** li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**'.*

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut 14.06.2016:</u>

5. L-aggravji tal-konvenut huma s-segwenti:

(1) **Fl-ewwel lok** isostni li ċ-ċifra milħuqa mill-ewwel Qorti hija esaġerata. Jgħid li jekk wieħed janalizza r-rapport tal-perit tiegħu (il-

konvenut) isib li d-dar tal-atturi kellha diġa diversi problemi.

(2) **Fit-tieni lok** jilmenta li l-ewwel Qorti ma ngaġġatx perit tekniku biex jagħti rapport indipendenti u tajjeb.

(3) **Fit-tielet lok** isostni li l-allegazzjoni li ma żammx mad-distanza mitluba mil-liġi hija nfondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt. Jirreferi għall-"*anness*" ritratt u jargumenta li dan juri biċ-ċar li huwa żamm mal-linja skont il-liġi. Iżid jgħid li wieħed ma jistax awtomatikament jikkonkludi li kull ħsara hija riżultat ta' tħaffir f'distanza inqas minn dak li tippermetti l-liġi; jgħid li jrid jiġi ppruvat li l-ħsara seħħet kollha tort tiegħu u jfakkar li d-dar tal-atturi diġa kienet ikkundizzjonata mill-ħsarat li kellha.

(4) **Fir-raba' lok** jgħid li ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti għaliex qagħdet kważi *in toto* fuq l-istima *ex parte* u ma tat l-ebda piż lill-istima tiegħu.

(5) **Fil-ħames lok** jgħid li l-bankina ma saritx mill-atturi iżda mill-Kunsill Lokali tal-Ħamrun.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati (30.06.2016):

6. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija

ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż interament għall-konvenut appellant.

<u>IL-KONKLUŻJONIJIET TAL-PERITI TAL-PARTIJIET U TAL-PERIT TAL-ASSIKURAZZJONI TAL-KONVENUT:</u>

(i) <u>Ir-rapport ta' John Attard, il-perit tal-atturi, datat 18 ta' Awwissu, 2005[59]:</u>

7. Il-perit tal-atturi, wara li għamel *site inspection* fl-4 u fil-11 ta' Awwissu, 2005, ikkonkluda li <u>l-biċċa l-kbira</u> tal-ħsarat li sofriet il-proprjeta` tal-atturi kienu kkaġunati mix-xogħlijiet ta' demolizzjoni adjaċenti. Osserva li l-konvenut ma ħax ħsieb li tali ħsarat jiġu minimizzati u li ma għamilx xogħlijiet rimedjali biex jelimina li ssir iktar ħsara. Osserva wkoll li l-kavitajiet u l-fetħiet tħallew miftuħin, mhux kif sar fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` li kienet qed tiġi żviluppata minn dik ta' terżi. Huwa kkonstata l-ħsarat f'diversi livelli (enfasi ta' din il-Qorti):

'GROUND FLOOR

Entrance Hall

- *A vertical crack along whole height of wall behind the external door*
-
- *Crack in the upper course forming the cornice (kileb tal-gwarnica) over the main door, which crack extends horizontally along the joint between the cornice and the roof flagstones (xorok).*

[59] Fol 109 et seq

- *Crack in the voisuor joints of the arch in the entrance to the stairwell.*

Stairwell

- *Vertical crack in the upper course over the entrance.*
-
- *Movement of xorok indicated by the open joints between them.*
-
- *Dampness of wall abutting the neighbouring demolised premises.*
-
- *The first landing of the stairs suffered severe movement to the extent that an emergency supporting wall had to be constructed underneath it. This is evidenced by a number of cracks between the xorok of the landing and the splitting of the stones forming the steps along their width.*
-
- *Allegedly, during the winter season, the humidity underneath the stairs increases dramatically since the excavation works have been carried out. It is documented that beneath this area there are "bomb shelter" rooms and corridors directly connected to the exposed shelters in the adjacent site.*
- *Stone steps have become dislodged from their support in the wall. This is evidenced by the cracked plastering which clearly indicates an outward movement of a few millimetres.*

Lounge

- *The party wall in this room is very damp and humid. Most of the paint has spalled together with the pointing material of the wall. The room is very humid and all furniture had to be moved out of the room.*

FIRST FLOOR

Front Bedroom

- *Work on this room had to be carried out before the inspection as its condition was unsuitable for habitation. There have been a number of open cracks in the party wall that had to be plastered.*
-
- *The roof structure which consists of steel beams supporting stone flagstones. Mr Galea informed me that the roof had sufferd from deflection and was in need of maintenance prior to the demolition works. However, following the demolition works, its condition got worse and water seeped through it causing the beams to rust. As a precautionary measure secondary beams were installed and all beams were treated against rusting.*

Stairwell

- *Vertical cracks extending to a number of courses along the walls near the door to the front bedroom.*
-
- *A number of cracks between the flagstones and beams were noted in the soffit of the upper landing, which corroborate the movement of the stairs.*

Other bedrooms

- *A number of stepped cracks had developed in various locations, mostly in the upper courses of the rooms. Because these bedrooms are being used, some of these cracks had been repaired.*

SECOND FLOOR

Stairwell

- *A number of vertical cracks at the back wall of the stairwell were noted. These extend from the lower course to the roof. Numerous cracks were noted in the upper courses of the stairwell. There are indications that substantial amounts of water seeped into this room causing rusting of the steel beam which caused further cracking of the stonework around the supports. <u>It was acknowledged by Mr Galea that the stairwell was in need of maintenance before the works, but its condition deteriorated further after the demolition works were carried out.</u>*

EXTERIOR

Street

- *During excavation works the pavement in front of Mr Galea's property sunk with the weight of the excavation vehicles.*

Party Wall

- *The party wall was left exposed and the open joints between the stone blocks were left open.*
-
- *The rebate for the support of the roof structure was also left exposed and unsealed.*
-
- *Penetrations for temporary construction works were left untreated, together with metal fittings that have been left on site.*

Back Wall

- *A vertical crack extending the whole height of the building at the rear of the property, which lies on a much higher level than site to be excavated, was noted. This is close to where Mr Galea's party wall*

meets the back party wall'.

(ii) Ir-rapport ta' Anthony Stivala, il-perit tal-konvenut, datat 11 ta' Novembru, 2005 (ġimgħa wara li l-konvenut ġie notifikat bil-kawża):

8. F'dan ir-rapport tiegħu, il-perit tal-konvenut jagħmel aċċenn għall-konstatazzjonijiet tiegħu dwar l-istat li fih kien jinsab il-fond tal-atturi meta kien aċċeda fih fil-11 ta' Jannar, 2003. Huwa kkonstata s-segwenti:

> *'There were various cracks in the walls, ceilings and other building elements of the said property. Both the undersigned and the insurance agent took photographs of a number of these cracks, which can be produced on request. The following is a description of the main cracks.*
>
> *The structure of the building consisted mainly of masonry walls supporting rolled steel joists (RSJs) which in turn supported stone slabs (xorok) on their bottom flange, i.e. the RSJs were flush with the ceiling. The only part of the house built differently was the ground floor entrance hall whose structure consisted of masonry walls supporting a coved ceiling.*
>
> *I refer to the attached sketch and elevations. The ground floor entrance hall exhibited wall cracks in the upper courses of the wall separating the entrance hall from the stairwall (these cracks were also visible from the other side, i.e. from the stairwall as well as in the party wall separating the entrance hall from Mr Camilleri's property.*
>
> *The first floor main bedroom, marked ABCDA on attached sketch plans and elevations, had a number of cracks which are better appreciated by referring to the said sketches. The wall cracks consisted mainly of a number of approximately sixty degree cracks following the horizontal and vertical mortar joints of the masonry. There was one particular crack, in wall CB, which seemed to exhibit shear cracks in the stone blocks themselves. There were four broken "xorok" in the ceiling and an open joint between the two particular "xorok".*
>
> *There were two broken "xorok" in the staircase landing over the first floor as well as broken stone lintels (shear cracks) over a number of first floor doors and windows'.*

(iii) <u>Ir-rapport tal-perit Mariello Spiteri, il-perit tas-soċjeta` assikuratriċi tal-konvenut, datat 6 ta' Jannar, 2006:</u>

9. Fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Lulju, 2008, il-perit tas-soċjeta` assikuratriċi tal-konvenut spjega li r-rapport datat 6 ta' Jannar, 2006, kien kitbu xi jumejn jew tlieta wara li aċċeda fil-post. Huwa kkonstata dak li sab fil-post tal-atturi meta aċċeda fih (enfasi ta' din il-Qorti):

> *'1. Premises is a corner site with a façade on St Joseph High Road through which the main entrance to the property can be accessed….*
>
> *2. The premises is in a very bad state of repair and there are clear indications that no maintenance has been done to the premises over a long period of time. In fact, significant discolouration of paint can be seen throughout the whole building and minor settlement cracks could be traced on the party walls separating premises in caption from the adjacent site where works are currently being carried out.*
>
> *3. Furthermore, at ground level, there is clear indication that no proper damp proofing exists within the building. In fact, raising damp is manifest on a number of walls at ground floor level.*
>
> *4. The owner of the house is claiming that damage to the staircase has occurred due to excavations next door. In fact, she showed us a reinforcing wall together with steel bars traversing one of the landings adjoining the party wall where excavations took place. I am of the opinion that this is not the case since cracks within the stone slab forming the stairs could be traces prior and at landing level. It is more likely that cracks occurred because of an impact load occurring on the stairs rather than due to excavations at adjoing site. In fact, cracks at surface of stairs were partially hidden by carpet traversing the whole length of the staircase and it was only after removal of said carpet (at my insistence) that an inspection of this crack could take place.*
>
> *5. Given the age of the building together with the fact that paintwork was not carried out for a long time, it is only to be expected that settlement cracks occur along various walls throughout the building. <u>Some contribution to said cracks due to excavation works at adjacent site could be expected.</u>*
>
> *6. I am of the opinion that the resident living in the premises is exaggerating and/or inflating the cause of damage since, if proper maintenance was periodically carried out, settlement cracks, discoloration of paint and raising damp would not be present to the extent that they are within this property'.*

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

<u>L-Artikolu 439 u l-konsegwenzi legali f'każ ta' vjolazzjoni:</u>

(aggravju nru.3)

10. L-ewwel Qorti qieset li l-konvenut ħaffer fid-distanza li kellha titħalla skont l-Artikolu 439 tal-Kap 16 u b'riferenza għall-ġurisprudenza fir-rigward fakkret li dan l-artikolu joħloq preżunzjoni assoluta (*juris et de jure)* li l-ħsara li sseħħ fil-proprjeta` tal-ġar tkun ġrat b'kawża diretta tax-xogħol li jkun sar bi ksur ta' tali artikolu.

11. Il-konvenut <u>fl-ewwel lok</u> jargumenta li ma ġiex pruvat li sar tħaffir bi ksur ta' dan l-artikolu. Jgħid li dan huwa kkorroborat mill-"anness ritratt" li juri li huwa żamm mal-linja skont il-liġi. Il-konvenut appellant pero` ma annetta l-ebda ritratt mar-rikors tal-appell tiegħu; madanakollu għandu jingħad li kwalsiasi ritratt li seta' għandu l-konvenut u li juri li t-tħaffir sar skont il-liġi, kien messu esebih fil-mori tal-kawża. L-interpretazzjoni li qiegħda tingħata lill-Artikolu 145 tal-Kap 12 hija fis-sens li d-dokumenti prodotti fl-istadju tal-appell jingħataw piż biss jekk tali dokumenti ma jkunux disponibbli fl-ewwel istanza (vide ***Maria Dolores Falzon v. Monica Debarro et*** (17.06.2019 Q.App) u ***Olive Gardens Ltd v. Salvu Farrugia et*** (28.04.2014 Q.App).

12. L-ewwel Qorti qieset li fir-rigward tat-tħaffir għall-kantina ma rriżultax jekk id-distanza legali ġietx rispettata jew le; iżda rriżultalha mill-provi li meta l-konvenut neħħa l-blat li kien f'livell ogħla mit-triq u niżel ftit ċentimetri 'l isfel mit-triq l-imsemmija distanza ċertament li ma ġietx rispettata.

13. Din il-Qorti tosserva li l-perit tal-atturi, John Attard, fir-rapport tiegħu tat-18 ta' Awwissu, 2005, relattiv għas-*site inspection* li għamel fl-4 u fil-11 ta' Awwissu, 2005, qal hekk:

> *"On the day of the inspection, the adjacent property had been totally demolished except for the front façade. In addition, the site was partly excavated to a level of a few centimetres below road level. The 750mm distance from the party wall for excavations was not respected, and the excavation on the front of the plot extended up to the party wall."*

14. Fix-xiehda tiegħu tas-27 ta' April, 2006, qal li:

> *"Meta mort on site jiena hemmhekk kont sibt li l-plot ta' ma' ġenbu kien ġie eskavat sa ċertu livell fejn kien ntlaħqu shelters li kien taħt l-art bit-tqattiegħ sal-appoġġ."*

15. Il-konvenut appellant jilmenta li fil-fatt kien biss il-perit tal-atturi li semma n-nuqqas ta' distanza legali, u jsostni li kien żbaljat fir-rigward. Ifakkar li r-rapport tas-Supretendent tal-Partimonju Kulturali (fol 156-158) imkien ma jsemmi li huwa ma żammx id-distanza legali.

16. Kwantu għall-verżjoni tal-perit tal-atturi, din il-Qorti tosserva li dan

kien speċifiku ħafna fir-rigward tad-distanza legali, fejn spjega li fuq il-parti ta' quddiem it-tħaffir sar adirittura sal-appoġġ; anke fix-xiehda tiegħu kkonferma li kien hemm ksur tad-distanza legali. Ma tarax għaliex m' għandhiex toqgħod fuq il-verżjoni tiegħu. Tosserva wkoll li Mariello Spiteri, li kien il-perit inkarigat mis-soċjeta` assikurattriċi tal-konvenut, fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Lulju, 2008, qal li l-iskavar kien "mal-fond" tal-atturi:

> *"Ifhimni, jista' jkun li aggrava l-każ, peress li kien hemm l-excavation mal-fond tas-sinjuri….."*

Dan allura jidher li jikkorrobora l-verżjoni tal-perit tal-atturi li fil-fatt kien hemm tħaffir sal-appoġġ.

17. Kwantu għar-rapport tas-Supretendent, il-fatt li ma jgħidx li l-konvenut ma żammx id-distanza legali ma jfissirx li tali distanza nżammet. Wieħed irid japprezza li l-preokkupazzjoni tiegħu tirrigwarda l-patrimonju kulturali u mhux id-drittijiet ċivili ta' bejn il-partijiet.

18. Stabbilit li fil-fond li kien qed jiġi żviluppat mill-konvenuti effettivament sar tħaffir li ma jirrispettax id-distanza legali kontemplata fl-Artikolu 439, din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra t-tieni lment tal-konvenut marbut mal-kwistjoni tad-distanza legali, senjatament fejn jgħid li wieħed ma jistax "*awtomatikament*" jikkonkludi li kull ħsara hija riżultat ta' tħaffir f'distanza inqas minn dak li tippermetti l-liġi, iżda jrid jiġi pruvat

li l-ħsarat fil-fatt saru minħabba li d-distanza ma nżammitx.

19. L-ewwel Qorti għamlet ampja riferenza għall-ġurisprudenza li tgħallem li d-divjet kontemplat fl-Artikolu 439 huwa wieħed assolut (ċioe` bla kwalifika); u li daqstant ieħor hija assoluta l-preżunzjoni f'każ ta' ħsara, (ċioe` li teżisti il-preżenzjoni *juris et de jure* li kull ħsara li sseħħ fil-fond tal-ġara hija kawża diretta tax-xogħol li sar bi ksur tal-Artikolu 439).

20. Għandu jingħad pero` li kif osservat ben tajjeb il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Cutajar v. Mark Vella*** (288/15/LM), deċiża fl-10 ta' Novembru, 2017, il-ġurisprudenza nostrana mhix konstanti fuq il-preżunzjoni tad-danni f'ċirkostanzi fejn ikun sar tħaffir bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439 (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Filwaqt li d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huma konkordi li d-distanza minima regolamentari hija waħda assoluta, dak li ma jaqblux fuqu d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huwa dwar x'għandhom ikunu l-konsegwenzi meta dan id-divjet ma jiġix osservat u ma tinżammx id-distanza minima prefissa mil-liġi. Illi kwantu għad-danni sofferti,* ***fil-ġurisprudenza nostrana hemm sentenzi bbażati fuq preżunzjoni assoluta u inkonfutabbli ta' danni <u>juris et de jure</u> u oħrajn li huma bbażati fuq presunzjoni <u>juris tantum</u>."***

21. Hekk per eżempju fis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***John Cassar et v. Salvu Cassar et*** (27/2005/AE) il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri rriteniet hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"3. Fejn gar ma josservax dak li jiddisponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili*

> *(Kap. 16), irid jaghmel tajjeb id-danni li jista' jikkaguna lill-parti l-ohra. Il-htiega li wiehed izomm ma' din id-distanza hi proprjament intiza sabiex tigi evitata milli ssir hsara lill-vicin.* ***Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni <u>iuris et de iure</u> fis-sens ta' responsabbilta' assoluta cjoe' li kull hsara li hemm fil-proprjeta' tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi presunzjoni <u>juris tantum</u>. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta' ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta' tal-gar, cjoe' li l-hsara fil-proprjeta' tal-gar ma saritx b'rizultat ta' thaffir li ghamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16****)……..Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta' din il-Qorti d-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f'dan is-sens…"*

22. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża fl-ismijiet ***Simone De Brincat et v. John Baptist Sammut*** (704/2008/JZM) il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet hekk:

> "*Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art. 439 tal-Kap.16 jimponi* ***<u>divjet assolut</u>*** *li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta` inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta` danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex insejsa fuq presunzjoni juris et de jure izda fuq* ***<u>presunzjoni juris tantum.</u>*** *Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta` strict liability. Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entita` ta` l-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar."*

23. Din il-Qorti, kif preseduta, hija tal-istess fehma, ċioe` li l-vjolazzjoni tal-Artikolu 439 ma tnissilx preżunzjoni assoluta fejn jitqies awtomatikament li l-ħsara li sseħħ fil-proprjeta` tal-ġar tkun seħħet kaġun tax-xogħol li jkun sar bi ksur ta' tali artikolu. Ma tirriżulta l-ebda preżunzjoni *juris et de jure* mil-liġi f'dan ir-rigward; <u>għalhekk għandu</u>

<u>jitqies li l-preżunzjoni hija biss waħda *juris tantum* u li jispetta lill-ġar li jkun ħaffer bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439 li jipprova li l-ħsarat ma kinux riżultat dirett tal-vjolazzjoni</u>.

24. Għalhekk għalkemm għandu raġun il-konvenut appellant jgħid li wieħed ma jistax jikkonkludi li kull ħsara li sseħħ fil-proprjeta` tal-ġar hija riżultat awtomatiku ta' distanza legali li ma nżammitx, (ċioe` li ma hemmx preżunzjoni *juris et de jure*), mhux korrett meta jgħid li jrid jiġi pruvat li l-ħsara seħħet riżultat tax-xogħlijiet: dan qed jingħad għaliex preżunzjoni *juris tantum* ma tfissirx li sta għall-attur f'kawża bħal li jipprova li l-ħsara saret konsegwenza tax-xogħlijiet ta' tħaffir bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439, iżda invece tfisser li sta għall-konvenut li jipprova li l-ħsara ma saritx konsegwenza tal-fatt li huwa ħaffer bi vjolazzjoni tal-Artikolu 439. Fil-fehma ta' din il-Qorti, għar-raġunijiet imfissra aktar 'l isfel, din il-prova ma saritx mill-konvenut u għalhekk l-aggravju sejjer jiġi miċħud.

<u>Nuqqas ta' ħatra ta' perit tekniku: setgħet l-ewwel Qorti tasal għal konklużjoni ġusta?</u>

(aggravju nru. 2)

25. Il-konvenut appellant jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ma nnominatx perit tekniku sabiex dan ikun jista' jagħti rapport "*indipendentement u*

tajjeb". L-ewwelnett għandu jingħad li verament jistona li l-konvenut jilmenta b'dan il-fatt meta huwa stess effettivament qatt ma talab li jiġi nominat perit tekniku.

26. Għalkemm fis-seduta tas-27 ta' April, 2006, quddiem l-Assistent Ġudizzjarju d-difensur tiegħu kien ivverbalizza li kien bi ħsiebu jippreżenta rikors sabiex jitlob li jitqabbad perit tekniku biex jiġi stabbilit l-estent tad-danni għall-finijiet tal-kompetenza o meno tal-ewwel Qorti:

> *"Dr Martin Fenech jirrileva illi minħabba l-fatt illi l-valur tad-danni ma jeċċedix il-Lm5000 qed jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-qorti kif komposta.*
> *….*
> *Dr Fenech jitlob li jitqabbad perit tekniku ħalli jistabbilixxi l-estent tad-danni biex jara jekk jeċċedux il-valur ta' Lm5,000 jew le. Huwa sejjer jippreżenta r-rikors opportun."*

ma jirriżultax li fil-fatt ippreżenta rikors f'dan ir-rigward. Jiġi osservat li mbagħad fis-seduta tat-8 ta' Ġunju, 2006, Dr. Edward Zammit Lewis, id-difensur tal-atturi, bi tweġiba għal dak li ġie vverbalizzat fis-27 ta' April, 2006, ivverbalizza hekk:

> *"….iġib a konjizzjoni ta' Dr Martin Fenech, tlett sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna f' dan ir-rigward fejn tidħol il-kompetenza ratione valoris……fejn fis-sustanza jikkwotaw l-Artikolu 747 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta u jgħidu li meta jkun hemm pretenzjoni bħal dik attriċi f' din il-kawża ta' valur inċert jew indeterminat titqies li dejjem taqbeż il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni limitata u allur atrid dejjem issir fil-Qrati Superjuri tagħna; it-tieni punt li jistabbilixxu dawn is-sentenzi huwa li din il-kompetenza ratione valoris ma tiddependix mill-ammont likwidat wara l-preżentata taċ-ċitazzjoni iżda tiddependi mill-premessi u t-talbiet tal-istess ċitazzjoni u meta jkollok talbiet bħal dawk ta' fil-kawża odjerna fejn għandek talbiet għal valur indeterminat in linea ta' danni, il-kawża trid dejjem tiġi mressqa quddiem il-qrati superjuri u għaldaqstant ma jaqbilx f' dan l-istadju ma' dak li vverbalizza Dr Fenech illi tista' treġi xi eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ratione valoris*

għal din il-kawża.”

27. Jidher li l-kwistjoni dwar il-perit tekniku waqfet hemm.

28. Għalkemm l-ewwel Qorti stess ammettiet li ma kintix mgħejjuna mill-fehma ta’ esperti tekniċi maħtura minnha li kienu jagħtu stampa indipendenti u oġġettiva tal-ħsarat, u li lanqas ma kienet mgħejjuna mill-fatt li l-periti tal-partijiet ma kinux qed jaqblu dwar il-kawża u l-entita` tal-ħsarat, qieset li kwalsiasi **dubju** kellu jmur favur l-atturi u dan għal żewġ raġunijiet:

(i) minħabba l-ksur tad-distanza regolamentari u l-preżunzjoni *juris et de jure* li l-ħsara ġrat tort tal-konvenut;

(ii) minħabba li r-riżultat tal-ispezzjonijiet tal-proprjeta` tal-atturi qabel ma nbdew ix-xogħlijiet inħeba mill-istess atturi u għalhekk ma kellhomx l-opportunita` juru l-fehma tagħhom fir-rigward.

29. Fir-rigward tal-preżunzjoni tal-ħsarat f’ċirkostanzi fejn il-ġar ma jkunx ħaffer ‘il barra mid-distanza legali, din il-Qorti diġa’ kkonkludiet (*supra*) li tapplika l-preżunzjoni *juris tantum* u mhux dik *juris et de jure,* iżda jmiss lill-konvenut li jressaq provi li jwaqqgħu l-konklużjoni.

30. Fir-rigward tar-riżultat tal-ispezzjoni li saret fil-fond tal-atturi din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-konvenut naqas meta ħeba l-kostatazzjonijiet relattivi mill-atturi. Għalkemm, kif irriteniet l-ewwel Qorti,

ir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjeta` ta' Terzi Persuni[60] (li *inter alia* jobbligaw lill-iżviluppatur li jagħmel *condition report* tal-istat tal-proprjeta` tal-ġar u jgħaddilu kopja tiegħu) daħlu fis-seħħ snin wara li l-konvenut żviluppa l-proprjeta` tiegħu, għandu jitqies li l-konvenut xorta waħda kien mistenni li juża l-prudenza u l-buon sens u jgħaddi kopja tal-kostatazzjonijiet tal-perit tiegħu lill-atturi, u dan sabiex l-istess atturi kien ikollhom l-opportunita` li jwieġbu għalihom u b'hekk jiġu skansati kwistjonijiet bla bżonn. Għalkemm jirriżulta li qabel ma l-konvenut beda x-xogħlijiet tiegħu, il-post tal-atturi kellu xi ħsarat bħala riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, ir-rapport tal-perit tal-konvenuti dwar x'kien osserva fil-post tal-atturi fl-aċċess li kien inżamm fil-post fil-11 ta' Jannar, 2003, ġie ppreżentat fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2007, u kien iddatat 11 ta' Novembru, 2005 (ċioe` ma sarx fiż-żmien tal-ispezzjoni, iżda ġimgħa wara l-31 ta' Ottubru, 2005, meta l-konvenut ġie notifikat bil-kawża li ntavolaw l-atturi kontra tiegħu).

31. Jiżdied jingħad li jekk kien ġie osservat nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tal-atturi allura iktar u iktar kien id-dmir tal-konvenuti, il-kuntrattur, u l-perit inkarigat mill-proġett li jiżgura li ma jsirx tħaffir bi ksur tal-Artikolu 439. Dan apparti l-fatt li l-ewwel Qorti ħadet konsiderazzjoni tal-istat tal-fond qabel ma llikwidat id-danni, kif ser jintwera fil-kunsiderazzjonijiet li ġejjin.

[60] (A.L. 72 tal-2013, L.S. 513.02)

<u>Il-kwantum tad-danni likwidati – esaġerat jew le?</u>

(aggravju nru. 1)

32. Il-konvenut appellant jilmenta li ċ-ċifra ta' €15,497 (VAT inkluż) li llikwidat l-qorti hija esaġerata in relazzjoni mad-danni. Jilmenta li l-ewwel Qorti bbażat ruħha fuq l-istima tal-perit tal-atturi u li "*ftit li xejn*" tat każ tal-istima tal-perit tiegħu, "*meta l-perit tal-intimat kien aktar indipendenti għax kien il-perit tad-ditta assikurattiva li għalhekk tkun aktar indipendenti".* Iktar 'l isfel fir-rikors tal-appell tiegħu (**fl-aggravju nru. 4**) jerġa jilmenta li l-ewwel Qorti qagħdet fuq l-istima tal-perit tal-atturi "*kważi in toto*".

33. Fl-ewwel lok jiġi ppreċiżat li l-istima li allegatament "*ftit li xejn"* tat każ tagħha l-ewwel Qorti kienet tal-perit Anthony Stivala, li fil-fatt kien il-perit tal-konvenut u mhux il-perit tal-assikuratriċi tal-konvenut. Fit-tieni lok, ma hu minnu xejn li l-ewwel Qorti "*ftit li xejn*" tat każ l-istima tiegħu. Hija wara li spjegat fid-dettall l-istima tal-perit tal-atturi, spjegat f'daqstant ieħor dettall l-istima tal-perit tal-konvenut, u mbagħad wara li eżaminat iż-żewġ stimi, waslet għall-konklużjoni tagħha. Għandu jingħad ukoll li l-fehma tal-perit tal-konvenut hija kkondizzjonata mill-fehma żbaljata tiegħu li l-oneru tal-prova qiegħed fuq l-attur u li d-dubju jmur kontrih, għalhekk għamlet sew l-ewwel Qorti li tatha anqas piż milli tat lill-perit tal-attur.

34. Għal intendiment aħjar ta' dan kollu din il-Qorti qed tinkludi s-

segwenti tabella (kif wieħed jista' jara l-ewwel Qorti rriduċiet l-ammont likwidat mill-perit tal-attur b' **28%**):

	Stima tad-danni skont **John Attard, il-perit tal-atturi**[61]	Stima tad-danni skont **Anthony Stivala, il-perit tal-konvenut**[62]	Ammonti li waslet għalihom **tal-ewwel Qorti**
Intrata	€303	€303	- [63]
kaxxa tat-taraġ	€2993 interni €1048 żebgħa ħajt diviżorju €4310 kisi ħajt minn barra	€1164 in total	€2993 [64] €262 [65] €3232 [66]
Salott	€443	€443	€303[67]
first floor	€4857 xogħol strutturali €885 mili xquq, żebgħa ħitan	€350 in total	€2428.5 [68] €885
second floor	€1048[69]	€350[70]	€1048
Barra	€582 tiswija bankina u xogħol ieħor €105 tiswija screed washroom	€466 in total	€350[71]
nefqiet oħra	€1631 drittijiet professjonali		€1631
		€3076	

[61] Datat 18 ta' Ottubru, 2006, fol 177 et seq,
[62] Datat 21 ta' Mejju, 2007, fol 283 et seq
[63] Jidher li l-ewwel Qorti insiet tqis l-istima dwar l-intrata (li ż-żewġ periti qablu li hija fl-ammont ta' €303)
[64] Hawnhekk l-ewwel Qorti qieset li tali ħsarat interni seħħew kawża tax-xogħlijiet
[65] Hawnhekk l-ewwel Qorti naqqset 75% mill-ammont ta' €1048 minħabba l-***betterment*** li jsemmi l-perit tal-konvenuti
[66] Peress li rriżulta li l-umdita` taħt il-kaxxa tat-taraġ ġiet aggravata sew bil-kxif tal-ħajt diviżorju l-ewwel Qorti akkordat ¾ tal-ħsara likwidata mill-perit tal-atturi (ċioe` ¾ ta' €4310)
[67] L-ewwel Qorti bi żball jidher li żiedet €303 flok €443 (fil-fatt qalet li hemm qbil bejn il-periti li x-xogħol li jmissu sar fuq is-salott huwa stmat fl-ammont ta' €303)
[68] Hawnhekk l-ewwel Qorti qasmet il-ħsara nofs bin-nofs tenut kont tal-fatt li minn naħa waħda kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni fid-dar tal-atturi, u min-naħa l-oħra l-konvenuti ħallew il-ġenb mikxuf għal 3 snin
[69] **Il-perit tal-attur spjega kif wasal għal dan l-ammont ta' €1048 hekk (fol 178):**

"Cracks need to be cleaned and repaired.
Pointing (sic) of joints in masonry wall and painting.
*Beams have to be cleaned from rust, treated with antirust and painted (**see report dated 18th August 2005).***
All finishing works on the external walls of the stairwell need to be redone and properly sealed."

[70] **Il-perit tal-konvenut, li wasal għall-ammont ta' €350 ikkummenta hekk (fol 285):**

"The wall cracks in the upper courses of the stairwell walls have been caused by rusting RSJ's over a number of years and not over a period of two to three years".

[71] Hawnhekk l-ewwel Qorti naqqset €233 mis-somma ta' €583 (indikata €582) u waslet għal €350

TOTAL	**<u>€18,205 (esk.VAT)</u>**	**€1206**[72]	**<u>€13,132.5</u>** **€15,497**(inkVAT)

35. Il-konvenut appellant fl-appell tiegħu ma għamel l-ebda riferenza speċifika għall-*items* fuq indikati u lanqas ma ta xi raġunijiet speċifiċi għaliex ma jaqbilx mal-mod kif l-ewwel Qorti llikwidat id-danni relattivi għal kull waħda mill-*items*. In oltre ma ressaq l-ebda argument li jista' jwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-ewwel Qorti eżerċitat id-diskrezzjoni li għandha b'mod żbaljat.

36. Din il-Qorti tosserva li fejn l-ewwel Qorti ma kellhiex dubju li l-atturi kkontribwew għall-ħsarat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni hija rriduċiet l-istima tal-perit tal-atturi; tosserva wkoll li fejn ma kellhiex dubju li l-post tal-atturi kien ser jieħu vantaġġ (*betterment*) minħabba li kien fi bżonn ta' *redecoration* qabel ma saru x-xogħlijiet hija ukoll irriduċiet l-istima tal-perit tal-atturi. L-ewwel Qorti anke osservat li "Il-*probabilita` għalhekk hi li saret ħafna ħsara tul is-snin bil-penetrazzjoni tal-ilma, kif hija l-fehma tal-perit tal-imħarrek*." Dan juri li l-qorti ħadet qies ta' dak li qal il-perit tal-konvenut fejn dehrilha li kien applikabbli.

37. Jirriżulta li l-ewwel Qorti insiet iżżid l-istima ta' €303 relatata mal-intrata (li l-periti taż-żewġ partijiet qablu fuqha), filwaqt li fir-rigward tal-

[72] Il-perit spjega li għalkemm it-total jammonta għal <u>€3076</u>, €2493 minnhom jirrappreżentaw *redecoration works;* qal li tenut kont tal-fatt li l-post kien diġa fi bżonn ta' *redecoration*, kellu jitnaqqas 75% minn dan l-ammont ta' €2493 (ċioe` <u>€1870</u>) minħabba ***betterment***, u għalhekk tali ammont għandu jitnaqqas mill-ammont ta' €3076.

istima ta' €443 relatata mas-salott, (fejn hawn ukoll il-periti taż-żewġ partijiet qablu fuqha) bi żvista niżżlet €303**.**

38. Jiġi osservat ukoll li l-perit tal-konvenuti ma kkunsidrax l-ispejjeż professjonali li l-atturi kellhom iħallsu lill-perit tagħhom. Dawn ovvjament kellu jittieħed kont tagħhom, kif fil-fatt għamlet l-ewwel Qorti.

39. Kwantu għall-bankina (**mertu tal-aggravju nru. 5**) l-ewwel Qorti fil-fatt irriteniet li l-atturi m'għandhomx jiġu kumpensati għall-ħsara fil-bankina billi din saret mill-Kunsill Lokali. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti, tenut kont tal-fatt li l-ħsara tal-bankina ma ġietx kwantifikata separatament naqqset *arbitrio boni viri* €233 mill- €583, u allura l-konvenut mhux qiegħed jiġi kkundannat jagħmel tajjeb għaliha. Għalhekk għax-xogħlijiet ta' barra llikwidat is-somma ta' €350 (insiet pero` tillikwida ammont fir-rigward tat-tiswijiet marbutin mal-i*screed* tal-kamra tal-ħasil, li l-perit tal-atturi llikwida fl-ammont ta' €105).

40. Jirriżulta għalhekk li l-ewwel Qorti għalhekk qieset l-*items* indikati fit-tabella *supra* u tat ir-raġunijiet tagħha għaliex illikwidat l-ammonti kif illikwidathom. Għalkemm – forsi bi żvista - ma tatx raġuni għaliex fir-rigward tas-*second floor* addottat l-istima tal-perit tal-atturi €1048 u mhux tal-perit tal-konvenut (€350), din il-Qorti jidhrilha li għamlet sew li qagħdet fuq l-istima tal-perit tal-atturi. Dan qed jingħad għaliex minkejja li l-atturi

stess ammettew li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni li neċessarjament ikkaġuna penetrazzjoni tal-ilma, in-negliġenza da parti tal-konvenut f'dan ir-rigward, fejn matul il-kors tax-xogħlijiet ħalla partijiet esposti u mhux miksija għal żmien twil kienet inazzjoni ferm deplorabbli (li tiżboq sew l-inazzjoni tal-atturi għal dak li jirrigwarda manutenzjoni) u li ċertament kienet il-kaġun prinċipali tal-ħsara kkonstatata f'dan il-livell.

<u>DEĊIDE</u>

41. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da