MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCICLUNA DAVID

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 583/1996/1

C & M Developments Limited
vs
Patrick Filletti

Illum, 11 ta' Ottubru 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-21 ta' Frar 1996 li permezz taghha s-socjeta` attrici wara li ppremettiet:

Illi s-socjeta' attrici hija propjetarja tal-fond numru 189, Marina Street, Pieta' liema fond huwa adjacenti ghall-propjeta' tal-konvenut numru 190, Marina Street, Pieta'.

Illi waqt il-kors ta' xogholijiet li kienu qed jigu esegwiti mill-konvenut fil-propjeta' tieghu adjacenti ghall-propjeta' tas-socjeta' attrici, kif fuq spjegat, is-socjeta' attrici sofriet danni ngenti fil-hajt kostruit fil-propjeta' taghha, liema

danni gew ikkagunati mill-konvenut stess waqt il-kors ta' dawn ix-xogholijiet u ghal liema danni ghalhekk huwa responsabbli lejn is-socjeta' attrici l-konvenut, u dan kif jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi nonostante diversi talbiet ghall-hlas ta' tali danni sofferti mis-socjeta' attrici, inkluza talba permezz ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Lulju 1995, il-konvenut baqa' inadempjenti u ma hallasx.

talbet li din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut huwa unikament responsabbli ghad-danni sofferti nis-socjeta' attrici fil-hajt kostruit fil-propjeta' taghha f'numru 189, Marina Street, Pieta', liema danni gew ikkagionati mill-konvenut waqt il-kors ta' xogholijiet li kienu qed jigu esegwiti mill-konvenut fil-propjeta' tieghu f'numru 190, Marina Street, Pieta' adjacenti ghall-propjeta' tas-socjeta' attrici.

2. tillikwida d-danni kollha sofferit mis-socjeta' attrici fil-hajt kostruit fil-propjeta' taghha, u dan kif jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici dik is-somma li tigi hekk likwidata ai termini tat-tieni talba ta' din ic-Citazzjoni, bhala rappresentanti d-danni kollha sofferti mis-socjeta' attrici kif fuq premess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 4 ta' Lulju 1995 u tal-Mandat ta' Sekwestru ippresentat kostestwalment ma din ic-Citazzjonim u bl-imghax legali sal-effettiv pagament kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` attrici u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat li l-konvenut debitament notifikat baqa' kontumaci u li b'digriet tas-16 ta' April 1997 it-talba tieghu biex jiggustifika l-kontumacja tieghu giet michuda;

Rat id-digriet tal-21 ta’ Novembru 1996 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Albert Fenech bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tieghu debitament mahlufa fis-6 ta’ Novembru 2001;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet ix-xiehda tal-perit tekniku in eskussjoni;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza saret peress li s-socjeta` attrici allegat li waqt li l-konvenut kien qieghed jesegwixxi xoghlijiet fil-proprjeta` tieghu 190 Marina Street, Pieta`, huwa kkaguna hsarat fil-hajt fil-proprjeta` taghha adjacenti 189 Marina Street, Pieta`. Jidher li l-konvenut ikkontenda li l-problema giet ikkrejata minn xoghlijiet li kienet ghamlet is-socjeta` attrici stess meta hamlet il-gnien taghha u waqqghet il-hajt divizorju li kien dobblu ghax kellha boznn ta’ hajt aktar b’sahhtu ghall-progett ta’ bini li riedet taghmel. Meta nhatt dan il-hajt irrizulta li wicc il-hanrija tal-gnien tal-konvenut kien moghla tmien filati ‘l fuq mill-art skavata tas-socjeta` attrici. Is-socjeta` attrici ghamlet *plastic sheeting* u konkos bejn il-hajt il-gdid u l-hamrija fil-gnien tal-konvenut. Wara li nbena dak il-hajt, il-konvenut iddecieda li jizviluppa l-proprjeta` tieghu u nehha l-*plastic sheeting* u l-konkos li kiens ab mal-hajt divizorju peress li kienu se jtelfh mill-wisa’. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu pprezentata fis-6 ta’ Mejju 1997 il-konvenut ammetta li waqt l-izvilupp li huwa beda jaghmel intlaqat il-hajt li kien inbena mis-socjeta` attrici izda ma accettax li kellu jitwaqqa’ biex jerga’ jinbena u anzi sostna li kien inbena hazin u li meta rega’ nbena dan inbena minghajr difetti rigward ktajjen, u skond l-arti u s-sengha.

Skond l-A.I.C. Lawrence Montebello, is-socjeta` attrici kienet xtrat l-art meta d-dar li kien hemm fuqha kienet diga` mwaqqa’. Fuq in-naha ta’ wara fejn kien hemm il-

gnien tal-fond tal-konvenut, bejn il-proprjeta` tal-partijiet kien hemm hajt tas-sejjieh moghla tlettax-il filata. Bi ftehim mal-konvenut, is-socjeta` attrici waqqghet l-imsemmi hajt u bniet iehor tal-kantun dobblu bl-istess gholi. Bicca mill-hajt divizorju fejn kien hemm hajt tal-kantun singlu, is-socjeta` attrici ssostitwietu b'wiehed tal-bricks. Waqt il-kostruzzjoni tal-hajt, fuq insistenza ta-kovenut is-socjeta` attrici hadet il-prekawzjoni li ma ccaqlaqx l-hamrija, il-paviment u l-balustrar fil-gnien tal-konvenut u ghalhekk l-ispazju ta' bejn il-hajt dobblu li ttella' sa fejn tnehhiet il-hamrija u nqata' l-blat imtela' bil-konkos. Wara xi zmien il-konvenut talab lis-socjeta` attrici jifforma ftuh fil-hajt divizorju f'dik il-parti li nbniet bil-bricks, sabiex ighaddi bl-ingenji tieghu . Hekk sar izda qabel ma lehaq tella' l-hajt mill-gdid, instab li l-hajt dobblu kien gie danneggjat. Il-Perit Montebello kellem lill-Perit tal-konvenut, l-A.I.C. Anthony fenech vella li qabel mieghu li l-hajt kien danneggjat.

L-A.I.C. Edward Bencini mar fuq il-post fuq talba tas-socjeta` attrici u dan irrilaxxa certifikat (Dok. LM13) datat 6 ta' Dicembru 1993 fejn osserva:

"A. The 21'0" length of exposed concrete pad was broken apparently by a heavy vehicle.
B. The 73'0" length of double wall has been heavily disturbed, also apparently by a heavy vehicle (reportedly a bulldozer clearing the adjacent site of soil and material). A length of 35'0" is bulging heavily. Another 20'0" length is also bulging. The rest of the wall is disturbed" .

Huwa esprima l-fehma li l-hajt kollu ta' 73'0" b'tlettax-il filata ghandu jinhatt u rikostruwit u li jitnehha l-konkos tal-pedament ghal tul ta' 21'0" u jsir mill-gdid.

L-A.I.C. Anthony Fenech Vella, ghalkemm semma' li kien hemm parti mill-hajt imzaqqaq, li ma kellux wicc tajjeb fuq in-naha tal-konvenut, li ma kellux il-qatran fil-livell mehtieg mill-konvenut u li f'parti minnu kien gholi z-zejjed, ikkonferma li, wara li kien kelmu l-Perit Montebello, kien qabel li l-hajt dobblu kellu jinhatt u jinbena mill-gdid.

Kemm il-Perit Montebello kif ukoll Alfred Cassar ghas-socjeta` attrici xehdu li l-konvenut kien ikun fuq il-post waqt li kien qieghed jinbena l-hajt divizorju in sostituzzjoni tal-hajt tas-sejjieh u kollox sar bi ftehim mal-konvenut. Anke dwar il-linja medjana kienu ftehmu. Il-konkos bejn il-*plastic sheeting* u sa fejn tnehhiet il-hamrija u sar il-qtugh tal-blat min-naha tal-gnien tal-konvenut sar ukoll bi ftehim mieghu.

Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar il-pretensjonijiet attrici:

“Ghalkemm is-socjeta attrici qed tippretendi kumpens ghall-imsemmi mili bil-konkos u plastic sheeting ta’ mal-hajt, kif ukoll ghall-ippristinar tal-gnien tal-konvenut, irid jigi rimarkat illi kwalunkwe xoghol li sar in konnessjoni mal-bini tal-hajt in kwistjoni, izda barra wicc il-hajt divizorju, esklussivament fil-propjeta’ tal-konvenut, li dak iz-zmien, ghall-gnien li kellu, kien moqdi bil-hajt tas-sejjieh li kien hemm, kumpens ghall-imsemmi mili ta’ konkos u plastic sheeting m’huwiex dovut, jekk ma kienx hemm ftehim ghall-kuntrarju; ghax kull ma sar fil-propjeta’ tal-konvenut gie jifforma parti mill-istess propjeta’.

Il-konvenut kellu kull dritt inehhi kull ma sar fil-propjeta’ tieghu, izda evidentement waqt li sar dan mill-kuntrattur li qabbad, giet ikkagunata hsara fil-hajt divizorju li s-socjeta’ attrici kienet lahqet tellghet; u ghalhekk is-socjeta’ attrici hija intitolata ghad-danni sofferti rigward il-hajt li kellu jinhatt u jittella mill-gdid.

Mir-ritratti Dok. LM11, jidher illi l-hajt ti ttella’ mis-socjeta’ attrici, flok dak tas-sejjieh, kien ittella fuq qatran tar-roll, mhux tat-tisjir, u ghalhekk kien aktar facli li xi knaten mill-hajt, u konsegwentement partijiet mill-hajt, li kien ‘free standing’ u mhux marbut bi ‘cross walls’ u soqfa, jigu spustjati jekk il-hajt jintlaqat lateralment b’makkinarju jew ingenji minn naha jew minn ohra, partikolarment meta kien hemm ktajjen sporguti l-barra minn wicc il-hajt.

Wicc il-hajt in-naha tal-gnien tal-fond tal-konvenut sa fejn hemm il-hamrija ma kienx irfinut ghax kellu jitghatta bil-

‘plastic sheeting’ u konkos, u jekk il-konvenut fil-ftehim li ghamel mas-socjeta’ attrici, ma specifikax li riedu lixx u rfinut fl-eventwalita’ li jiddeciedi jizviluppa l-art tieghu, kif spicca ghamel, is-socjeta’ attrici ma tistax tigi kkritikata ghax wicc il-hajt taht fejn kien hemm il-hamrija hallietu mhux irfinut, bhal ma sar wicc il-hajt fuq in-naha taghha. Kif jidher mir-ritratti esebiti, wicc il-hajt in-naha tal-fond tas-socjeta’ attrici, kien tajjeb, u presumibbilment il-hajt dobblu kien imqieghed ezattament ghad-dritt qabel gie danneggjat bi spustjar ta’ knaten, kif jidher mir-ritratti Dok. LM9 sa Dok. LM11.

Meta l-hajt in kwistjoni tnehha ghal kollox u rega’ ttella mill-gdid mis-socjeta attrici, kif jinsab illum, cioe’ meta l-art fuq naha u ohra tal-hajt kienet giet eskavata livell wiehed, il-partijiet setghu jirregolaw il-livell fejn jaghmlu il-qatran tal-hajt divizorju ta’ bejniethom, adegwat ghaz-zewg nahat.

Is-socjeta’ attrici talbet il-likwidazzjoni ta’ danni minghajr ma specifikat is-somma pretiza. Ghalhekk ried jigi determinat fuq liema xoghol u materjal kellha tigi bbazata l-istima involuta. Waqt li l-konkos u kwalunkwe xoghol iehor li sar mis-socjeta’ attrici interamet fil-propjeta’ tal-konvenut biex issostitwiet il-hajt tas-sejjieh li kien hemm, ghaliex l-imsemmi hajt tas-sejjieh ma kienx adegwat ghal-bini li riedet ittella’ s-socjeta’ attrici, m’ghandux ihallas ghalih il-konvenut minhabba li dak iz-zmien hu kien moqdi bil-hajt divizorju li kien hemm, meta iddecieda li jizviluppa l-art tieghu, u skava l-gnien tieghu u nehha l-konkos u l-‘plastic sheeting’ li kien sar mis-socjeta’ attrici, fil-fatt il-kuntrattur li qabbad laqat il-hajt f’diversi bnadi u kkaguna hsara fil-hajt dobblu li lahaq inbena mis-socjeta’ attrici, u ghalhekk il-konvenut huwa ritenut responsabbli ghall-hsara li s-socjeta’ attrici sofriet fl-imsemmi hajt divizorju, li kien ghad irid isir ferm aktar gholi.

Il-hsara li giet ikkagunata u tikkostitwixxi d-danni mertu tal-kawza, tikkonsisti fis-segwenti:

a. Il-hatt ta’ hajt dobblu ‘l fuq mill-qatran, b’wicc wiehed mingur, ghal tul ta’ madwar 22.25m [73’0’’] moghla 9 filati.
b. Il-bini mill-gdid tal-imsemmi hajt.
c. Il-qlugh ta’ ‘foundation pad’ tal-konkos taht hajt tal-bricks ghal tul ta’ madwar 6.40m [21’0’’].
d. ‘Foundation pad’ tal-konkos floku.
e. Saff qatran fuqu.
f. Il-bini mill-gdid ta’ hajt tal-bricks ghal tul ta’ madwar 22.25m [73’0’’], li l-konvenut kien hatt bil-kunsens tas-socjeta’ attrici, u kellu jtellghu mill-gdid wara li jispicca x-xoghol li kellu jaghmel.

Dawn ix-xogholijiet ghas-sostituzzjoni tal-hajt li kien gie danneggjat gew stmati seba’ mija u sittin lira Maltija [Lm760], li bil-15% VAT jizdiedu b’ Lm114 ghal Lm874.”

Hawn irid jigi osservat li filwaqt li s-socjeta` attrici qed tippretendi kumpens ghal hajt moghla tlettax-il filata, il-perit tekniku kkonkluda li l-kumpens dovut ghandu jkun ghal hajt moghla disa’ filati u ghamel riferenza ghar-ritratti Dok. LM1, LM6 u LM7. Izda hawn il-Qorti hija tal-fehma li s-socjeta` attrici hija gustifikata fit-talba taghha ghal tlettax-il filata. Difatti ir-ritratt Dok. LM1 ma jurix hajt ta’ disa’ filati izda minn ezami minuzjuza tieghu juri hajt ta’ tlettax-il filata. Barra minn hekk huwa car li r-ritratti l-ohra ttiehdu wara li kienu diga` tnehhew xi filati minnu; hekk per ezempju d-dikjarazzjoni ta’ l-A.I.C. Montebello fis-seduta peritali tat-8 ta’ Ottubru 1997 meta esebixxa r-ritratt LM9.

Fin-nota tieghu tas-26 ta’ Marzu 2002 il-konvenut josserva li fir-rapport tieghu f’paragrafu 46 (f) il-perit tekniku jaghmel riferenza ghal-hajt tal-bricks bhala li ghandu tul ta’ 73' u mhux 21'. Effettivament min-nota tieghu pprezentata fil-31 ta’ Mejju 2002 jirrizulta li l-komputazzjoni tal-perit tekniku nhadmet korrettement a bazi ta’ tul ta’ 21’.

Ighid ukoll il-konvenut li stante li kien hemm kawza ohra bejn il-partijiet rigwardanti *damp proof course* in konnessjoni ma’ l-istess hajt u liema kawza giet tranzatta,

irid jigi verifikat li fil-komputazzjoni tieghu l-perit tekniku mhuwiex qieghed jerga' jakkorda l-hlas tieghu ghat-tieni darba. Kif jirrizulta min-nota msemmija tal-perit tekniku, is-somma li qed tigi akkordata f'dawn il-proceduri ghal qatran tar-roll hija ta' Lm3.15. Ghalhekk din is-somma se tigi akkordata.

Finalment josserva l-konvenut li hawn si tratta ta' xoghol li sar ferm qabel l-introduzzjoni tal-VAT u ghalhekk m'hemmx VAT x'jithallas. Din l-osservazzjoni hija gustifikata peress li stante li ma kenitx tezisti din it-taxxa meta sar ix-xoghol mertu ta' din il-kawza, is-socjeta` attrici ma hallset l-ebda VAT fuq ir-rikostruzzjoni tal-hajt u b'hekk mhux dovut.

Ghalhekk id-danni jridu jigu kalkolati skond dawn il-konsiderazzjonijiet u a bazi ta' hajt ta' tlettax-il filata u skond ir-rati elenkati mill-perit tekniku fin-nota msemmija tieghu tal-31 ta' Mejju 2002:

a. Tnehhija ta' hajt dobblu Lm 87.82
b. Hajt dobblu gdid
772.84
c. Qlugh ta' *concrete foundation pad*
9.45
d. *Concrete foundation pad* gdid 31.50
e. Qatran tar-roll that il-hajt tal-bricks
3.15
f. Hajt tal-bricks 121.33

Lm1026.09
g. 5% *contingencies* 51.30

Lm1077.39

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici ghalhekk:

(1) tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici fil-hajt kostruwit fil-proprjeta` taghha f'numru 189 Marina Street, Pieta`, liema danni gew kkagonati mill-konvenut waqt il-kors ta' xoghlijiet li kienu qed jigu esegwiti mill-kovenut fil-proprjeta` tieghu f'numru 190 Marina Street, Pieta`, adjacenti ghall-proprjeta` tas-socjeta` attrici,
(2) tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` attrici fil-hajt kostruwit fil-proprjeta` taghha fl-ammont ta' Lm1077.39, u
(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata ta' Lm1077.39 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA
D/REGISTRATUR