QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

Dr Rachel Montebello B.A. LL.D.

Rikors Numru: 291/16 RM

Victor Sultana u Graziella Sultana

-Vs-

Saviour Agius u Concetta Agius u Ryan Agius

Illum, 4 ta' April 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru, 2016 fejn l-atturi Victor Sultana u Graziella Sultana talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsuhom is-somma kumplessiva ta' ħamest elef u tmien mitt ewro (€5,800) rappreżentanti ħsarat li saru fil-proprjeta' tagħhom ġewwa numru 44, L-Għammiedi, Triq Geronimo Abos, Iklin waqt li kienu qed isiru xogħolijiet ta' kostruzzjoni u dan bi ksur tal-iskrittura tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' April, 2015, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inklużi tal-ittra uffiċjali numru 1763/2016, liema konvenuti huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ta' Saviour Agius u Concetta Agius u Ryan Agius, ippreżentata fit-12 ta' Jannar, 2018 fejn ġie eċċepit:-

"Illi fl-ewwel lok Ryan Agius m'għandu x'jaqsam xejn mal-vertenza u għandu jiġi liberat mill-osservanza.

Illi fit-tieni lok u fil-mertu, l-esponenti m'humiex responsabbli għall-ħsarat allegati.

Illi qabel ma saru x-xogħolijiet saret Condition Report tal-propjeta' okkupata mill-atturi u meta sussegwentament l-atturi lmentaw, l-esponenti ma qabilx magħhom u ssuġġerixxa li jitqabbad perit indipendenti sabiex jevalwa l-ilment iżda kienu l-istess rikorrenti li rrifjutaw.

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, l-quantum mitlub huwa ferm esaġerat.

Għalhekk l-esponenti m'għandux ibati spejjeż."

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta fil-25 ta' Jannar, 2017 li bih ħatret bhala Perit Tekniku lill-AIC Mario Cassar;

Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2019, ordnat li l-ispejjeż tar-rapport tekniku jiġu sopportati provviżorjament mill-atturi;

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-atturi biex l-ispejjeż tar-rapport tekniku jitħallsu provviżorjament b'mod ugwali bejn il-partijiet;

Rat illi l-Perit Tekniku ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fis-7 ta' Jannar 2020;

Rat il-provi kollha li ġew miġbura mill-Perit Tekniku fit-twettiq tal-inkarigu tiegħu u ħadet konjizzjoni tal-konklużjonijiet formanti parti mir-relazzjoni tieghu u tal-provi u x-xhieda mismugħa minnu. Minkejja li l-fakolta' tas-smigħ tax-xhieda u l-ġbir tal-

provi ma ġietx imfissra espressament fit-termini tal-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku, qiegħda għal kull buon fini tirratifika u tikkonvalida l-ġbir tal-provi u s-smiegħ tax-xhieda bil-ġurament mill-istess Perit Tekniku;

Rat id-domandi li saru in eskussjoni lill-Perit Tekniku da parti kemm tal-atturi kif ukoll il-konvenuti u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal dawn id-domandi;

Rat ix-xhieda u l-provi kollha, kif ukoll id-dokumenti kollha esebiti ;

Rat l-atti kollha ;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-atturi fil-28 ta' Diċembru 2021 u rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenuti ppreżentata fit-8 ta' Frar 2022;

Rat illi l-kawża giet imħollija għal-lum għas-sentenza in difett ta' ostakolu u rat illi ma hemm l-ebda ostakolu għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat ;

Il-konvenuti jilqgħu għall-azzjoni billi fl-ewwel lok jeċċepixxu Ryan Agius m'għandux x'jaqsam mal-vertenza u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Biex tintlaqa' eċċezzjoni bħal din, irid jirriżulta li l-konvenut ma għandu ebda rabta ġuridika kwalsiasi mal-atturi u għalhekk il-Qorti trid tibda biex, abbażi tal-provi prodotti fl-atti, tistħarreġ l-eżistenza o meno ta' rapport ġuridiku bejn l-atturi u l-konvenut Ryan Agius.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et** deciza fit-28 ta' Settembru 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili qalet hekk:

"*Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza*:-

***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell: "In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika."*

Imbaghad, fil-kawża fl-ismijiet **Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et**[1], deciza fit-3 ta' Ottubru 2008, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili spjegat illi: "*Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport.*"

Applikat dan l-insenjament għall-fattispeċje tal-każ li għandha quddiemha, il-Qorti bla tlaqliq tqis li l-konvenuti għandhom raġun. Minn ħarsa lejn il-kopja awtentikata tal-kuntratt tal-akkwist tal-art ġewwa Triq Geronimo Abos, Iklin, esebit fl-atti mill-konvenut Saviour Agius, jirriżulta l-fond li fih sar dan l-iżvilupp fil-mira tat-talba attriċi, ġie akkwistat minn u tappartjeni lill-konvenuti Saviour Agius u martu Concetta Agius biss u lil ħadd iktar. Jiġi osservat ukoll illi Ryan Agius lanqas m'hu firmatarju tal-kuntratt pubbliku li ġie konkluż fit-2 ta' Ġunju 2015 bejn l-atturi u bejn il-konvenuti Saviour Agius u martu Concetta Agius qua l-proprjetarji tal-fond konfinanti l-proprjeta' tal-atturi, f'liema kuntratt *inter alia*, il-konvenuti konjuġi Agius iddikjaraw li l-plots tagħhom kienu ser jiġu żviluppati minnhom. Imbagħad, fix-

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili Cit. Nru. 1236/07GV

xhieda tiegħu, il-konvenut Saviour Agius ikkonferma li x-xogħol ta' tqattigħ sar minn T&C Ciappara.

Rinfaċċjati b'dawn il-provi u b'din l-eċċezzjoni tal-konvenuti, l-atturi baqgħu ma ressqu l-ebda evidenza li turi min hu, effettivament, Ryan Agius jew li turi in-ness bejn dan il-konvenut u d-danni kkaġunati fil-fond tal-atturi u reklamati minnhom f'din il-kawża. Speċifikatament, ma tressqitx prova la li turi li kien Ryan Agius li wettaq dan l-iżvilupp jew parti minnu u lanqas li huwa għandu xi titolu fuq il-fond fejn sar l-iżvilupp li allegatament ikkaġuna l-ħsara fil-proprjeta' tal-atturi.

Fil-qies ta' dan kollu, billi ma ġietx ippruvata l-eżistenza ta' rapport ġuridiku ta' ebda xorta bejn l-atturi u l-konvenut Ryan Agius b'rabta mat-talbiet tal-atturi in kwantu dawn jikkonċernaw ix-xogħolijiet eżegwiti fil-fond tal-konvenuti u d-danni konsegwenzjali allegatament sofferti, il-Qorti ma tistax ħlief tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenut Ryan Agius mill-osservanza tal-ġudizzju.

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni għall-ħlas ta' danni. L-atturi bħala proprjetarji tal-fond bin-numru 44, l-Għammiedi, Triq Geronimo Abos, Iklin, mexxew 'il quddiem din l-azzjoni biex jitħallsu s-somma ta' €5,800 rappreżentanti d-danni li huma soffrew fil-proprjeta' tagħhom bħala riżultat tal-iżvilupp.

Fil-mertu, il-konvenuti jiċħdu li huma responsabbli għall-ħsarat u danni reklamati mill-atturi u jikkontestaw ukoll il-*quantum* tad-danni reklamati mill-atturi fir-Rikors promotur bħala wieħed esaġerat.

L-atturi jikkontendu illi l-ħsarat li ġarrbet il-binja tagħhom kienu konsegwenza diretta tan-nuqqas tal-konvenuti li jimxu mal-ftehim li ġie konkluż bejniethom fejn kienu intrabtu jużaw *trencher* għat-tqattigħ tal-blat mal-appoġġ u kienu ntrabtu wkoll iħaffru fis-sit bir-*ripper* u mhux bil-musmar.

Il-Qorti wara li rat l-atti u l-provi li tressqu quddiem il-Perit Tekniku u jifformaw parti mir-relazzjoni tiegħu, ma taqbilx li l-atturi rnexxielhom iressaqu provi sodisfaċjenti li x-xogħol ta' tqattigħ tal-blat mal-konfini tal-fond tal-atturi effettivament sar b'makkinarju ieħor minflok b'*trencher* kif miftiehem. Kemm hu hekk, il-Perit David Psaila, inkarigat mill-konvenuti biex jieħu l-iżvilupp fil-fond tagħhom, xehed b'mod mhux kontrastat illi t-tqattigħ kien sar bi *trencher*[2].

Imbagħad, in kwantu għall-allegazzjoni li t-tħaffir fis-sit tal-konvenuti sar bil-musmar u mhux skont kif ġie maqbul, ċioe' bir-*ripper,* din ukoll ma ġietx ippruvata b'mod konvinċenti: filwaqt li fix-xhieda tiegħu il-Perit David Psaila ta x'jifhem li f'xi stadju intuża l-musmar, m'huwiex ċar jekk dan intużax għat-tqattigħ tal-blat jew fit-tħaffir ġenerali li sar fis-sit. Iżda dan l-ekwivoku ġie eventwalment kjarifikat mhux biss mill-konvenut meta fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami ċaħad illi kien intuża il-JCB bil-musmar, iżda wkoll mill-Perit Stanley Cortis, inkarigat *ex parte* mill-atturi, li xehed hekk quddiem il-Perit Tekniku:-

"*Li nista' ngħid waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħolijiet ta' skavar il-klijenti tiegħi ġibdulna l-attenzjoni illi l-iskavar kien qiegħed isir b'Himac bir-ripper u mhux bil-musmar, għax il-blat huwa artab. Għamilna inspection mal-perit Psaila fuq il-post u konna ftiehmna illi jista' jibqa' jiskava fl-istess metodu għax ma kienx qed jagħmel ħsara peress illi l-blat kien arbat u peress illi mal-appoġġ mal-appoġġ kien ser isir ftit it-tqattigħ ta' blat.*"[3]

Ta' min jinnota illi l-Perit Tekniku ukoll wasal għall-istess konklużjoni tal-Perit imqabbad *ex parte* mill-atturi għaliex fir-relazzjoni tiegħu, huwa ikkonkluda li l-iskavar sar bir-*ripper* kif ġie maqbul fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 2015 u mhux bil-musmar kif ġie allegat mill-attriċi Graziella Sultana fix-xhieda tagħha[4].

---

[2] Vide fol. 47 – paġna 6 tar-relazzjoni teknika.
[3] Xhieda 19 ta' Ottubru 2017.
[4] Affidavit ta' Graziella Sultana, fol. 55.

Il-Qorti tosserva ulterjorment illi mix-xhieda jirriżulta li l-partijiet kienu diġa' ffirmaw ftehim fl-24 ta' April 2015 fejn qablu dwar il-metodu ta' skavar li kellu jsir fil-fond tal-konvenuti. Huwa minnu li dan il-ftehim ma ġiex esebit fl-atti iżda ż-żewġ partijiet jaqblu dwar dan u xehed fir-rigward ukoll in-Nutar Malcolm Licari. Hemm qbil ukoll li l-kuntratt li ġie pubblikat mill-istess Nutar fit-2 ta' Ġunju 2015, sar biex jikkristallizza dan il-ftehim li kien diġa' ntlaħaq bejn il-partijiet. Il-konvenut xehed illi t-tqattigħ kien kollu lest sat-2 ta' Mejju 2015 għaliex dakinhar kien beda jsir ix-xogħol ta' kostruzzjoni u għalhekk, wara li ġie pubblikat il-kuntratt fit-2 ta' Ġunju 2015 ma sarx iktar tqattigħ. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta u l-Qorti tistenna illi kieku verament, kif isostnu l-atturi, it-tqattigħ sar bi ksur tal-ftehim ġia' milħuq preċedentement, dan kien jiġi rifless b'xi mod fl-imsemmi kuntratt pubbliku.

Għaldaqstant, m'hijiex korretta l-asserzjoni tal-atturi li x-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuti saru bi ksur tal-ftehim konkluż bejniethom. Il-korollarju ta' dan hu, neċessarjament, illi l-fondament tad-dritt għall-ħlas tad-danni kif pretiż mill-atturi f'din l-azzjoni, m'huwiex dak li ġie mfisser fir-Rikors promotur, ċioe' l-ksur tal-ftehim da parti tal-konvenuti Saviour u Concetta Agius għaliex kif stabbilit, ma jirriżultax li l-konvenuti wettqu x-xogħolijiet fil-fond tagħhom bi ksur tal-obbligi pattwiti fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 2015.

Iżda dan ma jfissirx illi l-azzjoni tal-atturi - għad illi ġiet espressament imsejsa fuq ksur ta' obbligi kontrattwali - ma tistax tirnexxi. Il-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni[5]. Tqis għaldaqstant illi anke jekk il-jedd għall-ħlas tad-danni minħabba ksur ta' obbligi kuntrattwali ma jiġix ippruvat, xejn ma josta li l-Qorti tiddeċiedi, jekk jitressqu provi biżżejjed, fuq jedd ieħor li jkollu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att li jipproponi l-azzjoni, per eżempju l-kolpa extra-kontrattwali jew kwazi-delittwali.

[5] Artikolu 213 tal-Kap. 12.

Id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili in materja ta' danni huma s-segwenti:-

L-Artikolu 1030 jipprovdi :- *Kull min jaghmel uzu ta` jedd tieghu fil-qies illi jmiss ma jwegibx ghall-hsara illi tigri b`dan l-uzu.* Imbagħad, skont l-Artikolu 1031:- ... *kull wiehed iwiegeb ghall-hsara illi tigri bi htija tiegħu.* Minn din in-norma tal-liġi fil-kamp tar-responsabbilita` akwiljana, jiskatta l-prinċipju illi min ikun l-awtur tal-ħsara huwa obbligat jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi li dak l-att iġib miegħu. Il-liġi tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' *culpa* iżda l-Artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili jidentifikaha f'dik l-imġieba fejn jirriżulta nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diliġenza u nuqqas ta' ħsieb tal-*bonus paterfamilias*:-

(1) Jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja.
(2) Hadd ma jwiegeb fin-nuqqas ta` dispozizzjoni espressa tal-Ligi, ghall-hsara illi tigri minhabba nuqqas ta` prudenza, ta` diligenza jew ta` hsieb fi grad akbar.

L-Artikolu 1033 ikompli jipprovdi li '*Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb illi jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta` prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos illi jagħmel xi ħaġa ill biha jikser xi dmir impost mil-Liġi, huwa obbligat għall-ħsara illi tiġri minħabba f`hekk.*'[6]

Minn qari komplessiv ta' dawn id-dispożizzjonijiet kollha tal-liġi ma hemm l-ebda dubju li kull min minħabba n-nuqqas ta' attenzjoni tiegħu, b'negliġenza u b'nuqqas ta' prudenza fil-grad rikjest mil-liġi jikkawża bl-atti jew bin-nuqqasijiet tiegħu, ħsara lil ħaddiehor għandu jwieġeb għal tali ħsara hekk ikkawżata.

In materja ġie ritenut:-

[6] Fil-kamp kriminali, id-disposizzjoni legali analoga hija dik fl-Artikolu 225 tal-Kodiċi Kriminali li jitkellem dwar kondotta li jkun riskontrabbli fih in-nuqqas ta' ħsieb, minn traskuraġni, jew in-nuqqas ta' ħila fl-arti jew professjoni, jew in-nuqqas ta' tħaris tar-regolamenti.

"*Illi huwa pacifikament assodat illi biex Qorti ssib ħtija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jigi kkundannat jindennizza lid-danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li ghandu jigi ezaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat danneggjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li ghandu jigi dettaljatament valutat, sabiex fih jigu ritraccjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' hsieb, prudenza u diligenza ta' bonus paterfamilias, jew ezistenza ta' negligenza fid-doveri imposti mill-ligi, jew ta' traskuragni, sfrontatezza jew imprudenza Ii tikkostitwixxi att jew fatt illecitu rizarcibbli.*"[7]

Huwa paċifikatament aċċettat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi min ifittex għad-danni jrid jipprova l-kondotta kważi-delittwuża, ossia dak l-att jew ommissjoni kolpuza li tirradika l-ħtija[8]. B'żieda ma' dan, id-danneġġjat irid jipprova wkoll li dik il-kondotta kolpuża għandha konnessjoni intrinsika, ċioe' ness kawżattiv, ta` kawża u effett mad-danni sofferti[9]. Finalment, id-danneġġjat irid iressaq ukoll, naturalment, prova konkreta tad-danni jew ħsara sofferti[10].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Chef Choice Limited vs. Raymond Galea et**, deċiża fis-26 ta' Settembru 2013, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet:-

"Illi huwa aċċettat li biex persuna tista' tinsab responsabbli għall-ħsara li ħaddieħor ikun ġarrab bl-egħmil ta' dik il-persuna, m'huwiex meħtieġ li l-egħmil waħdu ta' dik il-persuna ikun il-kawża waħdanija tad-dannu mġarrab, għaliex biżżejjed jintwera s-sehem ta' dik il-persuna bin-negliġenza jew bir-rieda tagħha biex jintrabat magħha l-

[7] **David Brincat et v. Francis Sammut et** – konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-17.2.2022.
[88] Fir-rigward, ġie ritenut:- "*... l-kolpa fil-kaz ta` fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta` dak il-fatt meta seta` jipprevedi dak l-effett*"[8].
[9] Ara - Kollez. Vol. XXX. I. 142.
[10] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe**, deċiża 25.11.2004 qalet hekk in propositu, "*Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni*".

piż tar-responsabilità għal dak li jkun ġara. Iżda biex is-sehem ta' dik il-persuna jnissel il-ħtija u r-responsabilità li tiġi magħha, jeħtieġ jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-liġi) li dik il-ħtija nisslet id-dannu attwalment imġarrab u li tali dannu jkun imkejjel u ippruvat b'mod ċert. Ir-rabta tal-kawżalità hija meħtieġa tabilfors;"

Applikat dan kollu għall-każ li għandha quddiemha l-Qorti, jikkonsegwi illi jinkombi fuq l-atturi jressqu provi tajbin li jikkonvinċu fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbilitajiet li hemm ness ta' kawżalita' bejn il-ħsarat li ġarrbu fil-fond tagħhom u xi kondotta kolpuża da parti tal-konvenuti Saviour u Concetta Agius, liema kondotta l-atturi jikkontendu tikkonsisti fix-xogħolijiet ta' tħaffir u tqattigħ ta' blat li ġew eżegwiti mill-konvenuti fil-fond adjaċenti tagħhom.

F'dan il-każ, kien ġie redatt *condition report*[11] mill-Perit David Psaila li kien inkarigat mill-konvenuti bħala l-Perit tal-iżvilupp li sar fil-fond tagħhom, liema rapport sar fit-13 ta' April 2015 abbażi ta' spezzjoni li saret fil-fond tal-atturi qabel effettivament kien beda l-iżvilupp. Għalkemm l-attriċi xehdet li ma nstabu l-ebda ħsarat fil-proprjeta' tagħha meta saret din l-ispezzjoni, dan il-*condition report* ma ġiex kontradett bi provi kuntrarji li juru illi l-ħsarat elenkati fih ma kienux, wara kollox, diġa' eżistenti. Il-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu għamel referenza għal dan il-*condition report* u osserva kif il-Perit David Psaila kien ikkostata illi qabel bdew ix-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuti "*... kien diġa' hemm diversi difetti viżibbli li kienu jikkonsistu f'kunsenturi fil-ħajt tal-kamra tal-ħasil ta' fuq il-bejt, kunsenturi fl-opramorta, umdita' fil-kantina, kunsenturi fil-ħitan tal-ewwel sular, kunsentura fi ħnejja fil-bitħa ta' wara*"[12].

Mill-provi jirriżulta wkoll illi l-konvenut ġie mgħarraf mill-atturi li l-fond tagħhom kien ġarrab diversi ħsarat matul l-eżekuzzjoni tax-xogħol ta' żvilupp. In segwitu, meta l-binja tal-konvenuti kienet diġa' kostruwita u kienu qed isiru xogħolijiet ta'

---

[11] Dok. DP1, fol. 65 *et seq*.
[12] Paġna 11 tar-relazzjoni (fol. 52).

finishing, saret spezzjoni mill-Perit David Psaila fuq talba tal-atturi iżda ma kienx sar rapport bil-miktub dwar il-ħsarat li rriskontra u l-atturi kellhom jinkarigaw minflok, lill-Perit Stanley Cortis biex jispezzjona l-ħsarat. Huwa ħejja rapport fit-30 ta' Ġunju 2016, fi żmien meta mill-provi jirriżulta illi l-binja tal-konvenuti kienet lesta minn kollox tant illi l-konvenut xehed illi dak iż-żmien, huwa kien kera wieħed mill-appartamenti fil-binja u l-inkwilini daħlu jgħixu fih f'April 2016.

Il-Qorti rat dan ir-rapport (Dok. SC1) u tosserva illi **l-ħsarat li m'humiex diġa' elenkati fil-*condition report* tal-Perit David Psaila** bħala difetti li kienu pre-eżistenti l-iżvilupp fil-fond tal-konvenuti, huma s-segwenti:-

- Ground Floor, Back Yard*: ... Another small hairline crack ... on the back facade under the window"*[13]
- Ground Floor Kitchen: *Cracks were noted between the grouting of some tiles, While tapping on the floor tile with a hard material, it seems that some tiles are loose from the mortar, There is one tile which has its edge partly broken".*
- Ground Floor Corridor: *A vertical hairline crack was noted in the corridor.*
- First Floor Corridor: *The vertical hairline crack noted in the corridor at ground floor was also noted at first floor. Another horizontal crack was noted over the lintels of the two bedrooms overlooking the backyard.*
- First Floor Bedroom: *The horizontal hairline crack noted in the corridor at first floor was also noted in the bedroom.*
- Roof level: *Patches of paint done when painting the third party wall were noted on the surface of the membrane protecting the roof.*
- Internal Shaft: *Patches of paint done when painting the third party-wall and dots of cement done during construction were noted on the walls of the internal shaft.*

[13] Hawnhekk jiġi osservat illi fil-*condition report* tat-13 ta' April 2015, kien diġa' ġie osservat li hemm kunsentura vertikali fil-kantuniera tal-ħajt tal-bitħa ta' wara.

B'żieda ma' dan ir-rapport tat-8 ta' Ġunju 2016, l-atturi ressqu wkoll fl-atti stima tal-valur tat-tiswijiet tal-ħsarat li ġew riskontrati u dokumentati fl-imsemmi rapport, liema stima l-Qorti tosserva li nħarġet abbażi ta' spezzjoni li saret fil-fond tal-atturi fl-4 ta' Novembru 2017 ċioe', kważi sena u nofs wara li l-ħsarat ġew dokumentati u dan fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Il-konvenuti da parti tagħhom jikkontendu li l-ħsarat riskontrati fil-fond tal-atturi ma setgħux ġew ikkawżati minħabba l-iskavar fil-fond tal-konvenuti u jsostnu li hija mankanti għal kollox prova dwar in-ness bejn dawn il-ħsarat u x-xogħolijiet eżegwiti mill-konvenuti. Fuq kollox jissenjalaw li meta l-attriċi ġibdet l-attenzjoni tagħhom li feġġew ħsarat fil-proprjeta' tagħha, il-bini kien diġa' kollu lest u dan it-trapass ta' żmien ma jistax ma jqiegħedx fid-dubju l-kontenzjoni tal-atturi li l-ħsarat kienu riżultat dirett tax-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuti.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-fatt waħdu li l-atturi setgħu għarrfu lill-konvenuti bil-ħsarat fil-proprjeta' tagħhom *wara* li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien diġa' lest, ma jfissirx b'daqshekk li hu eskluż li l-kaġun tal-ħsara kien l-iżvilupp li sar fil-fond adjaċenti. Din hija kwistjoni ta' fatt li għandha tiġi stabbilita mill-ġabra tal-provi kollha sija dawk ordinarji kif ukoll dawk esperti. F'kull każ, l-attriċi fix-xhieda tagħha insistiet illi hija kienet ġibdet l-attenzjoni tal-konvenut dwar il-ħsarat hekk kif dawn kienu jfeġġu waqt li kienu qed isiru x-xogħolijiet u l-konvenut kien dejjem jirrassiguraha li x-xogħolijiet kienu koperti b'polza tal-assigurazzjoni li kienet maħsuba biex tagħmel tajjeb għal ħsarat bħal dawn. Inoltre, għalkemm huwa minnu li r-rapport dwar il-ħsarat li ġie mħejji mill-perit *ex parte* tal-atturi, huwa datat 8 ta' Ġunju 2016 u mix-xhieda tal-konvenut jirriżulta li l-binja kienet diġa' lesta għall-abitazzjoni sa minn April 2016, l-attriċi xehdet illi hija kienet inkarigat lill-perit tagħha biex iħejji dan ir-rapport proprju għaliex il-Perit David Psaila baqa' m'għamilx rapport bil-miktub in segwitu għall-ispezzjoni tal-ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi wara li tlestiet il-kostruzzjoni.

Iżda fi kwalsiasi każ, il-Perit tekniku ġudizzjarju, wara li żamm aċċess fil-proprjeta' tal-atturi u sema' l-provi, ma setax jeskludi li d-diversi l-kunsenturi li ġew riskontrati fil-ħitan u l-ħsarat fil-*grouting* tal-madum tal-kċina, feġġew proprju bħala riżultat tax-xogħolijiet li saru fis-sit adjaċenti: għall-kuntrarju, huwa kkonferma li jista' jagħti l-każ li b'kawża tax-xogħol ta' tħaffir u l-vibrazzjonijiet riżultanti, jinqala' l-madum (mhux neċessarjament dak li jmiss mal-ħajt tal-appoġġ biss) u jinfetħu kunsenturi ġodda b'żieda ma' dawk li diġa' kienu eżistenti qabel. Dan hu affermat ukoll mill-Perit Stanley Cortis li fix-xhieda tiegħu afferma: "*Bi probabbilita' dawn il-ħsarat huma kompatibbli max-xogħolijiet li saru fil-proprjeta' adjaċenti tal-attriċi.*"[14]

Imbagħad, in kwantu għall-ħsarat konsistenti fit-titjir ta' żebgħa fuq il-bejt u fix-*shaft*, il-Perit Tekniku ikkostata li dan it-titjir sar meta kien qed jinżebagħ il-ħajt tal-appoġġ tal-konvenuti.

Il-Qorti żżid tosserva illi anke kieku stess it-tħaffir fis-sit tal-konvenuti sar kif miftiehem bejn il-partijiet u b'metodu li jikkaġuna l-inqas ħsara possibbli, imkien ma jirriżulta mill-provi illi l-użu ta' *trencher* u *excavator* bir-*ripper* kellu jelimina <u>għal kollox</u> il-vibrazzjonijiet fil-pedamenti tal-istruttura adjaċenti liema vibrazzjonijiet, kif ikkostata l-Perit Tekniku, jistgħu jwasslu għall-konsenturi u ħsarat tax-xorta li ġie riskontrat f'dan il-każ. Tqis ukoll, fi kwalsiasi każ, illi anke jekk dawn il-ħsarat huma konsegwenza naturali tal-iskavar fil-lok adjaċenti bil-metodu partikolari li d-danneġġjat ikun aċċetta speċifikatament li jintuża għall-istess skavar, dan ma jfissirx illi huwa jibqa' mingħajr rimedju f'każ li l-proprjeta' tiegħu xorta waħda ġġarrab il-ħsara.

In propositu, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-każ ta' **Gasan Mamo Insurance vs Doreen Vella** deċiż fit-23 ta' April 2010 riaffermat il-fehma tagħha illi f'każ ta' ħsarat riskontrati fi proprjetajiet adjaċenti, ir-responsabbilita' hija ta' natura oġġettiva u qalet li huwa impost "*fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll*

[14] Xhieda tad-19 ta' Ottubru 2017, fol. 129.

indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu;"

Għalkemm hu minnu li dak il-każ kien jittratta ħsara kkaġunata mill-ingress ta' ilma minn proprjeta' sovrastanti u mhux ħsara ġejja minn skavar u xogħol ta' żvilupp f'proprjeta' adjaċenti, il-Qorti tqis illi l-istess prinċipji affermati f'dik is-sentenza, għandhom isibu riskontru wkoll f'dan il-każ. Dan ifisser illi kull ma għandu juri d-danneġġjat, f'dan il-każ l-atturi, għall-prova tan-ness materjali tal-kawzalita', hu il-fatt tal-ħsara kkaġunata minn stat attribwibbli lill-fond adjaċenti li, f'dan il-każ kienet qed tiġi skavata u żviluppata.

Fl-istess sentenza appena ċitata, il-Qorti tal-Appell issoktat billi qalet hekk:-

*"Kif taraha din il-Qorti d-danneggjat hu gravat bl-oneru li jiddemostra li l-event gie prodott b'konsegwenza tal-malfunzjonament jew tal-hsara fl-attrezzatura jew installazzjoni sitwata fil-fond sovrastanti u li tali kienet tirrapprezenta dik il-kondizzjoni necessarja u sufficjenti fil-produzzjoni tal-ħsara. Il-provi in atti dan jikkonfermawh. Jinghad a propozitu mill-Franzoni ("Le obbligazzioni da fatto illecito", Ed. Utet, 2004 p. 292), "**In questo modo, il danneggiato è gravato soltanto dall'onere di dimostrare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento del danno, mentre sul convenuto grava l'onere di provare l'esistenza di un fattore, estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale** (Cass. 13 ta' Frar, 2002, Nru. 2075)*";

...

"*Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taż-żewg fondi, għal liema jghoddu wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur.*"[15] (emfasi ta' din il-Qorti)

Konformement, il-Qorti hi tal-fehma li fin-nuqqas ta' ebda prova f'dan il-każ li seħħ event dannuż ieħor, għal kollox estraneju għall-konvenuti, li seta' kkaġuna l-ħsarat li

[15] **GasanMamo Insurance Limited v. Doreen Vella et**, *supra*.

feġġew fil-fond tal-atturi, u aċċertat ukoll li sar xogħol ta' tħaffir fis-sit adjaċenti tal-konvenut, il-prova tan-ness ta' kawżalita' hi sodisfatta.

Iktar speċifikatament, fir-rigward tal-ħsarat fil-madum tal-kċina, il-Perit Tekniku filwaqt li beda bl-osservazzjoni li jekk il-madum tal-art fil-fond tal-atturi kien imqiegħed skont is-sengħa u l-arti, dan qatt ma messu ġarrab xi ħsara bil-mod kif ġie mħaffer il-fond adjaċenti tal-konvenuti, ikkonkluda li l-madum x'aktarx ġarrab il-ħsara matul il-perijodu li fih kien qed isir dan l-iskavar. Din il-konklużjoni l-Perit Tekniku jidher li wasal għaliha wara li kkunsidra li ma kienx ġie riskontrat ħsara fil-madum waqt l-ispezzjoni li kienet saret għall-fini tal-*condition report* imħejji mill-Perit David Psaila kif ukoll, kif saħaq fl-eskussjoni, għaliex huwa possibbli li l-madum ikun "*... inqala' minħabba vibrazzjonijiet riżultanti mix-xogħolijiet fil-lok adjaċenti.*"[16]

L-attriċi Graziella Sultana xehdet illi waqt li kienu qed isiru x-xogħolijiet mill-konvenuti iżda lejn l-aħħar, innotat li l-madum beda jixxaqqaq meta kienu jimxu fuqu u għamlet referenza għal "*erba' madumiet partikolari*". Ikkonfermat ukoll illi l-ħsara fil-madum kienet issewwiet "*fis-sens ili bdilt l-erbgħa madumiet minn dawk li kelli. It-tiswija swietli 150 Euros*"[17]. Mill-provi ma jirriżultax illi oltre dawn l-erba' madumiet li ġew sostitwiti, l-atturi indikaw jew ilmentaw b'madum ieħor fil-kċina li kien qed jiċċaqlaq u kif rajna, fir-rapport imħejji mill-periti inkarigati mill-istess atturi, m'hemmx speċifikat jew kwantifikat in-numru ta' madum jew il-*floor area* li wrew dan id-difett. Fuq kollox, il-Perit David Psaila xehed quddiem il-Perit Tekniku li meta huwa spezzjona l-fond tal-atturi fuq talba tagħhom wara li kien tlesta x-xogħol ta' kostruzzjoni, l-attriċi wrietu speċifikatament "*maduma waħda li kienet qed ittaptap*".

---

[16] Eskussjoni tal-Perit Tekniku mil-atturi - 6.5.2021 - risposta għal domanda 3 (fol. 158).
[17] Xhieda tal-attriċi, seduta tal-21 ta' Mejju 2018.

F'dan l-isfond, il-Qorti qajla tista' tagħti xi piż lill-istima li jidher li ħejja l-Perit Stanley Cortis fis-somma totali ta' €3,931.76[18] in kwantu l-ispejjeż li jeħtieġu jintefqu biex jiġi rimedjat il-ħsara fil-madum tal-kċina: din l-istima mhux biss ingħatat abbażi ta' spezzjoni li saret iktar minn sena u nofs wara li tlestew ix-xogħolijiet ta' żvilupp, iżda hija bbażata dikjaratament fuq tneħħija u fornitura ta' madum f'area superfiċjali ta' 50 m.k. meta kif rajna, l-attriċi kkonfermat fix-xhieda tagħha li kienu biss erba' l-madumiet li kienu xxaqqu u dawn kienet sewwiethom bi spiża ta' €150. Magħdud dan l-osservazzjoni tal-Perit Tekniku li l-ħsarat, ossia fili miftuħa, fil-madum tal-kċina ġew riskontrati biss lejn iċ-ċentru tal-kċina[19].

Huwa bil-wisq ovvju li hawnhekk l-atturi jippretendu li jinbidel il-madum tal-art kollha tal-kċina bl-i*skirting* u bir-rimozzjoni u ri-istallazzjoni wkoll tal-*kitchen top*. Iżda l-ħtieġa ta' xogħol rimedjali u l-infiq ta' spejjeż ta' din l-entita' ma ġewx sostanzjati la mill-atturi fix-xhieda tagħhom u lanqas mill-Perit Stanley Cortis innifsu: hu baqa' ma tressaqx mill-atturi la biex jikkonferma din l-istima u lanqas biex ifisser kif u għaliex l-ixquq li ġew innotati fil-*grouting* ta' uħud ("*some*") mill-madum fil-kċina, jiġġustifikaw il-bdil tal-madum kollu. Il-Qorti tosserva illi mkien ma ġie allegat li l-madum huwa madum ta' xi kwalita' jew xorta partikolari li ma għadux disponibbli fis-suq. Kemm hu hekk, l-attriċi xehdet li kienet bidlet il-madum kollu tad-dar tagħha madwar għaxar snin qabel u t-tiswijiet fil-madum tal-kċina saret billi intuża madum minn dawk li kellha.

Hawnhekk għandu jingħad illi huwa prinċipju stabbilit tad-dritt fil-kamp tar-riżarċiment tad-danni li l-attur għandu kemm jista' jkun jigi mqiegħed fil-posizzjoni li hu kien fih u kien ikollu kieku ma ġietx ikkaġunata l-ħsara[20]. Id-danneġġjat għandu l-jedd li jiġi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga' jitqiegħed raġjonevolment fl-istat li kien qabel sofra l-ħsara u dan permezz ta' riżarċiment – li ġeneralment hu rikonoxxut li għandu jikkonsisti f'somma li raġjonevolment twassal għall-valur tal-

[18] Inkluż VAT.
[19] Eskussjoni tal-Perit Tekniku mil-atturi - 6.5.2021 - risposta għal domanda 2 (fol. 157).
[20] Ara fir-rigward, **Tufigno vs Micallef noe**, Qorti tal-Appell, 23 ta' April 1965.

utilitajiet mitlufa – li jirreintegra l-patrimonju tad-danneġġjat minn kull telf ekonomiku li jġib miegħu l-event dannuż[21].

Illi huwa wkoll prinċipju tad-dritt aċċettat fil-kamp tar-riżarċiment tad-danni li d-danneġġjat huwa marbut jadotta dawk il-miżuri kollha raġjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun ġarrab, u jekk jirriżulta li ma jkunx ha dawk il-miżuri, allura dak in-nuqqas tad-danneġġjat għandu jirriżolvi ruħu fi tnaqqis tal-*quantum* tad-danni. Huwa wkoll prinċipju tad-dritt li għalkemm id-danneġġjat għandu d-dmir li jagħmel dak kollu li hu raġjonevoli sabiex inaqqas il-ħsara u li jieħu l-miżuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun ġarrab, fl-istess waqt m'huwiex obbligat li jitgħabba b'piżijiet sabiex jirriduċi l-ħsara. Il-kwistjoni ta' x'inhu raġjonevoli li jsir mid-danneġġjat biex jimmitiga l-ħsara, hi waħda ta' fatt li għandha tiġi mistħarrġa fl-isfond taċ-ċirkostanzi ta' kull każ partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward, jaqa' fuq il-konvenut.

Kif ġie ritenut fis-sentenza **Safety & Security Management Limited vs Emmanuel Spiteri**[22]:-

"Huwa principju guridiku notorju f'tema ta' kompensazzjoni ghad-danni illi min isofri hsara ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagunata l-hsara ("Emmanuele Galea proprio et nomine -vs- Paolo Gatt et", Appell Civili, 24 ta' Novembru, 1958 u "John Tufigno -vs-Joseph Micallef nomine", Appell Kummercjali, 23 ta' April, 1965). Konsegwentement, "min hu responsabbli ghad-dannu ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu" ("Carmelo Bugeja - vs- Lorenzo Cassar", Appell Civili, 1 ta' April, 1966 u "Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri", Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969);"

Applikati dawn il-prinċipju għall-każ li għandha quddiemha, il-Qorti ma tistax taċċetta li hija ġustifikata l-pretensjoni tal-atturi illi għandha tiġi rimpjazzata area

[21] Vide fost oħrajn, **Zammit vs Calleja** – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977.
[22] Appell (Inf.) deċiż 12.3.2010.

superfiċjali ta' 50 metri kwadri ta' madum, cioe` kamra sħiħa minflok dawk il-madumiet individwali li gew attwalment iddanneġġjati u effettivament sostitwiti. Wara kollox, kif stabbilit, l-atturi diġa rreparaw il-ħsara fil-*grouting* billi rimpjazzaw l-erba' madumiet li skont huma, ġarrbu l-ħsara. Dan ifisser li s-somma komplessiva ta' €3,931.76 stabbilita fl-istima tal-Perit Stanley Cortis għar-riparazzjoni tal-ħsara fil-madum, indubbjament ma tirrappreżentax it-telf riżarċibbli jew id-danni attwalment sofferti mill-atturi u li għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti. Kif gia` stabbilit, jirriżulta illi huma biss erba' l-madumiet li ġarrbu l-ħsara u konsegwentement, il-Qorti taqbel mal-Perit Tekniku meta kkonkluda li d-danni li ġarrab il-madum u fil-*grouting*, għandhom jiġu valutati fis-somma ta' €150[23].

Ikkunsidrat;

Fir-rigward tal-kunsenturi fil-ħajt tal-bitħa ta' wara, fil-ħitan tal-kurituri fil-pjan terren u tal-ewwel sular u fil-ħajt tal-kamra tas-sodda, il-Perit Tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet fir-rapport tiegħu:-

"Illi l-esponent ikkonstata illi qabel ma bdew ix-xogholijiet fil-fond tal-konvenuti, kien hemm diga kunsenturi fil-propjeta tal-atturi u dan jirrizulta mir-rapport tal-Perit David Psaila. Jaghti kaz illi nfethu kunsenturi addizzjonali lokalizzati, bhal ma kkonstata l-esponenti waqt l-access fuq il-post. Dawn ma jitolbux illi l-post kollu jigi mizbugh izda jistghu jigu stukkjati u applikata z-zebgha. Dawn ix-xogholijiet huma stmati illi jammontaw ghal €650."

Meta ġie mistoqsi mill-atturi waqt l-eskussjoni dwar din il-konklużjoni u speċifikatament jekk bl-istukkar u tibjid tal-ħitan, dawn ser ikollhom kuluri jew *shading* differenti, il-Perit Tekniku wieġeb illi huwa "*... stima id-danni ghal €650, biex jigu mizbughin hitan shah."* Tosserva li l-Perit Tekniku ma eskludiex li dawn l-

[23] B'referenza speċifikatament għall-ħsarat fl-i*skirting* tal-kċina, kif imsemmi fil-paragrafu 21 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi u fit-tielet domanda li saret lill-Perit Tekniku mill-atturi in eskussjoni, il-Qorti tosserva li mkien ma ġie dokumentat li l-i*skirting* fil-kċina ġarrbet xi ħsara, u fehmet li l-ispejjeż għall-bdil tal-i*skirting* ġew indikati fir-rapport Dok. SCX1 fil-kuntest tal-bdil tal-madum kollu tal-kċina.

ispejjeż ikopru wkoll l-istukkar u tibjid tal-kunsentura li ġiet riskontrata fil-ħajt estern taħt it-tieqa fil-bitħa ta' wara.

Ikkunsidrat;

Fir-rigward tal-ħsara kkaġunata mit-titjir ta' żebgħa fuq il-bejt u fix-*shaft* tal-proprjeta' tal-atturi, il-Perit Tekniku ikkonkluda li x-xogħol rimedjali meħtieġ jikkonsisti fit-"*Tindif tal-bejt tal-propjeta attrici miz-zebgha tal-appogg tal-konvenut. Ix-shaft tal-propjeta attrici sofra hsarat minn taqtir tal-istess zebgha tal-appogg. Dawn ix-xogholijiet jammontaw ghal €450.*"

Il-Qorti tosserva illi għalkemm ma ġiex speċifikat mill-Perit Tekniku f'hiex jikkonsisti dan ix-xogħol ta' tindif, il-perit inkarigat *ex parte* mill-atturi fir-rapport tiegħu (Dok. SCX1) fisser li x-xogħol rimedjali fix-*shaft* intern jikkonsisti fit-tibjid tal-estern tal-istess *shaft* filwaqt li t-titjir fuq il-bejt jeħtieġ tibjida b'*waterproof floor* griża. Da parti tiegħu, il-Perit Tekniku meta wieġeb għad-domanda li saritlu mill-atturi in eskussjoni, ippreċiża illi fil-fehma tiegħu, l-ispiża meħtieġa biex jissewwew dawn id-danni hija fis-somma stabbilita minnu ta' €450 u ma jaqbilx mal-istima tal-Perit Stanley Cortis. Żied jgħid ukoll illi ma ġewx ippruvati d-danni fil-*waterproofing*: dwar dan il-Qorti tosserva illi, kif ġie stabbilit fir-rapport Dok. SC1, kull ma ġie notat in linea ta' ħsarat kienu "*patches of paint ... on the surface of the membrane*" mingħajr ebda kostatazzjoni li saret xi xorta oħra ta' dannu f'dan il-membrane. Konsegwentement, hija taqbel mal-Perit Tekniku li oltre għat-tindif tat-titjir, m'hemmx danni oħra x'jiġu likwidati biex tissewwa l-*waterproofing membrane* fuq il-bejt.

Ikkunsidrat;

Mistoqsi mbagħad għaliex ma ngħatawx danni għall-ħsarat fil-*backyard*, il-Perit Tekniku wieġeb li dawn id-danni ma ġewx ippruvati. Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma għaliex kif rajna, il-ħsarat fil-bitħa li ma kienux diġa' eżistenti meta sar il-*condition*

report tat-13 ta' April 2015, jikkonsistu biss f'"*a small hairline crack ... on the back facade under the window*"[24], filwaqt li l-Perit Tekniku ikkwantifika l-infiq meħtieġ għat-tiswija tal-kunsenturi kollha addizzjonali li feġġew b'riżultat tax-xogħolijiet, fis-somma komplessiva ta' €650.

Ikkunsidrat;

Illi in konklużjoni, il-Qorti tosserva illi l-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku fir-rigward tax-xogħolijiet rimedjali u l-ispejjeż meħtieġa, ma ġewx ikkuntrastati mill-atturi bil-ħatra ta' periti addizzjonali jew b'riċevuti ta' spejjeż li attwalment intefqu f'dawk il-każijiet fejn setgħu laħqu sewwew il-ħsarat laqħu ġew imsewwija. Fuq kollox, għandu jiġi osservat li l-istima tal-Perit Stanley Cortis (Dok. SCX1) ma ġietx konfermata bil-ġurament tal-istess Perit: huwa kien xehed quddiem il-Perit Tekniku limitatament dwar il-*condition report* li ħareġ fit-8 ta' Ġunju 2016 iżda mhux in konnessjoni mal-istima Dok. SCX1. Għall-Qorti dan ifisser li effettivament, ma tressqitx prova sodisfaċjenti in sostenn tal-istimi tal-ispejjeż elenkati fl-istima tat-8 ta' Novembru 2017[25] u dan kollu jwassalha biex tikkonkludi li għandha taddotta l-fehma teknika tal-espert maħtur minnha fir-rigward tal-ispejjeż meħtieġa għat-tiswijiet tad-danni. Din id-deċiżjoni l-Qorti waslet għaliha anke wara li qieset illi fir-risposti tiegħu għad-domandi li sarulu in eskussjoni mis-soċjeta' kjamata fil-kawża, il-Perit Tekniku kien konsistenti u żamm ferm mal-konklużjonijiet kollha tiegħu fir-rigward tal-kwantifikazzjoni tal-ispejjeż meħtieġa biex isiru x-xogħolijiet rimedjali fil-proprjeta' tal-atturi.

F'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Frar 2022, ġie ritenut:-

Huwa risaput li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Min ma jagħmilx uzu mill-mezzi

---

[24] Dok. SC1.

[25] Jirriżulta li l-Perit Stanley Cortis xehed fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2017, meta ġie mistoqsi dwar il-condition report Dok. SC1 u mhux dwar l-istima tal-ħsarat: effettivament, jirriżulta li din huwa ħareġ din l-istima in segwitu għax-xhieda li ta fis-seduta msemmija, tant illi din ġiet esebita fis-seduta sussegwenti, tat-23 ta' Novembru 2017 iżda l-Perit Cortis baqa' ma xehedx dwarha u lanqas ikkonfermaha bil-ġurament.

legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu, aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun ta' natura teknika. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-fehma tal-perit tekniku nkarigat minnha, huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellanti jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tiskarta perizja teknika, meta ma jeżistu l-ebda raġunijiet validi sabiex hija tagħmel dan.[26]

Ikkunsidrat;

Illi għall-kompletezza l-Qorti tħoss li għandha tosserva illi l-fatt li l-konvenuti setgħu irreġistraw *claim* mas-soċjeta' tal-assigurazzjoni taħt il-polza li kienet kopri x-xogħol ta' żvilupp, ma għandux jitqies bħala ammissjoni tar-responsabbilita' da parti tal-istess konvenuti għall-ħsarat reklamati mill-atturi. Lanqas il-fatt li r-rappreżentant tal-kumpannija tal-assigurazzjoni ikkomunika mal-atturi u investiga l-*claim*, inkluż billi talab stimi tal-ħsarat, ma jammonta għal "*ammissjoni inkondizzjonata*" bħalma jargomentaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, wisq inqas bħala rikonoxximent li l-ammont tad-danni pretiż mill-atturi huwa dovut u jew komputat korrettement.

Ikkunsidrat;

In kwantu għall-imgħaxijiet, il-Qorti tosserva illi fir-Rikors promotur ġie mitlub il-kundanna għall-ħlas tas-somma determinata u komplessiva ta' €5,800. Il-konvenuti jopponu l-ħlas tal-imgħax ħlief għal dak l-imgħax li jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza, għaliex isostnu illi s-somma likwidata mill-Perit Tekniku hija ferm inqas minn dik mitluba mill-atturi u huma dejjem opponew il-ħlas tal-ammont mitlub.

Il-liġi fl-Artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili tipprovdi illi meta l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha

[26] **David Brincat et v. Francis Sammut et**.

tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena. Issa fil-każ in diżamina, l-obbligazzjoni li l-atturi qegħdin jenforzaw bl-azzjoni minnhom intentata, hija proprju obbligazzjoni ta' ħlas ta' somma determinata. Kemm hu hekk fir-Rikors promotur, huma talbu l-ħlas tas-somma determinata ta' €5,800. Hu minnu illi ma jirriżultax illi l-atturi effettivament ħallsu xi ħaġa mis-somma li l-ħlas tagħha intalbet fir-Rikors promotur, għajr għas-somma ta' €150, iżda l-Qorti hi tal-fehma illi huwa immaterjali għall-fini tad-dekorriment tal-imgħaxijiet, illi ma jkunx intwera li d-danneġġjat jew il-kreditur ikun bata xi telf ekonomiku attwali. Fir-rigward, **l-Artikolu 1140 jipprovdi speċifikatament illi l-imgħaxijiet li jgħaddu fuq somma determinata ta' flus għandhom jitħallsu mingħajr ma jkun jinħtieġ li l-kreditur jipprova li bata xi telf** u għalhekk, meta l-obbligazzjoni tkun għall-ħlas ta' somma determinata ta' flus, għad-dekorriment tal-imgħax mhux meħtieġ illi jintwera illi din is-somma tkun ħarġet mill-patrimonju tal-kreditur iżda biss li kien hemm dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Id-debitur huwa dejjem u fi kwalsiasi kaz, obbligat li jagħmel tajjeb għad-dewmien fil-ħlas ta' somma determinata, billi jħallas id-danni li jiġu mid-dewmien tal-eżekuzzjoni, ċioe' l-imgħax skont l-Artikolu 1139 tal-Kap. 16.

Issa fil-każ odjern, l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas tas-somma speċifikata mill-atturi fir-Rikors promotur, ġiet mitluba permezz tal-preżentata tar-Rikors promotur u d-danni li ġejjin mid-dewmien fl-eżekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni huma effettivament l-imgħaxijiet li ddekorrew mid-data ta' din is-sejħa għall-ħlas sad-data tal-pagament effettiv. Il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm is-somma li qed tiġi likwidata mill-Qorti u aġġudikata favur l-atturi, hija ferm inqas mis-somma oriġinarjament reklamata, l-imgħax xorta waħda għandu jitqies li jibda jgħaddi mid-data tal-imsemmija sejħa ġudizzjarja ġaladarba s-somma kienet ġiet effettivament kwantifikata u l-konvenuti jitqiesu għalhekk, li kienu minn dakinhar morużi fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas[27].

[27] Jiġi osservat illi għalkemm fir-Rikors promotur l-atturi għamlu referenza għall-ittra ufficjali bin-numru 1763/2016, ma ġietx esebita kopja tagħha fl-atti u b'hekk ma jirriżultax jekk l-interpellazzjoni kienetx għall-ħlas ta' somma determinata jew ta' ammont li kien għad irid jiġi likwidat.

Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha **Fogg Insurance Agencies Limited noe et v. Paul Tabone**[28]**:-**

"*Fuq l-aggravju ta' l-interessi u d-dekorriment taghhom il-Qorti tinnota li fil-korp ta' l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi ("O'Connor – vs- Bruno Olivier" a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta.*"

.

Għaldaqstant, l-imgħax fuq is-somma aġġudikata għandu jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tar-Rikors promotur lill-konvenuti, ċioe' 10 ta' Diċembru 2016[29].

Għal dawn il-motivi, qiegħda taqta' u tiddeċiedi illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-konvenut Ryan Agius mill-osservanza tal-ġudizzju u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti Savour Agius u Concetta Agius biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' parzjalment it-talba tal-atturi billi tikkundanna lill-konvenuti Saviour Agius u Concetta Agius iħallsu lill-atturi Victor Sultana u Graziella Sultana is-somma ta' elf mitejn u ħamsin Euro (€1,250) *in solidum* bejniethom u dan għall-ħsarat li saru fil-proprjeta' tagħhom 44, L-Għammiedi, Triq Geronimo Abos, Iklin, bl-imgħax mill-10 ta' Diċembru 2016 u bl-ispejjez jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-atturi u in kwantu għal kwart (1/4) mill-konvenuti.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.

[28] Deċiż 17 ta' Frar 2003.
[29] Fol. 4 *tergo*.