PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 8

Rik. Ġur. nru. 804/2019 RGM

Natalino Fenech u Rose Fenech
v.
Peter Agius u Doris Agius

Il-Qorti;

Din hija sentenza dwar azzjoni għad-danni akwiljani sofferti minn sidien ta' immobbli b'konsegwenza ta' xogħolijiet fil-fond adjaċenti.

Daħla.

1. B'rikors ġuramentat intavolat fl-20 ta' Awissu, 2019 l-attur Natalino u Rose Fenech intavolaw kawża kontra l-konvenuti Peter u Doris Agius fejn talbu lill-Qorti sabiex:

    (i) Tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli għad-danni minnhom ikkaġunati fil-fond tal-atturi bl-

indirizz 90, Triq il-Greċja, Naxxar; minħabba x-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuti;

(ii) Tillikwida, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni;

(iii) Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi id-danni hekk likwidati;

(iv) Bl-ispejjeż u b'riżerva għad-danni kollha ulterjuri li jistgħu jirriżultaw tul il-prosegwiment ta' din il-kawża.

2. L-atturi qed iressqu dawn it-talbiet wara li ppremettew illi huma s-sidien tal-fond 90, Triq il-Greċja, Naxxar; illi dan il-fond jinsab adjaċenti mal-fond tal-konvenuti bl-indirizz 86, Triq il-Greċja, Naxxar; illi l-konvenuti għamlu xogħolijiet ta' twaqqiegħ u konstruzzjoni fil-proprjeta' taghhom adjaċenti; illi kawża ta' dawn ix-xogħolijiet, b'nuqqas ta' ħila u inosservanzxa tal-liġi, l-konvenuti kkawżaw danni inġenti fil-fond tal-atturi, fosthom danni strutturali u ta' kull natura oħra; illi dawn il-ħsarat diġa' ġew identifikati u rappurtati mill-Perit Ġorġ Cilia fejn anke indika x-xogħolijiet rimedjali li kienu meħtieġa iżda dawn baqgħu ma sarux mill-konvenuti; illi minkejja li l-atturi interpellaw lill-konvenuti anke uffiċjalment sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni hekk sofferti mill-atturi u sabiex jirrimedjaw għad-danni li l-atturi għadhom qed iġarrbu bi ħtija tal-konvenuti, inkluż l-ispejjeż attribwibbli versu l-ħsarat tal-appoġġ, sallum baqgħu inadempjenti;

3. B'**Risposta Maħlufa tad-9 ta' Ottubru, 2019 il-konvenuti Peter u Doris Agius** qed jilqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċepew:

- Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
- Illi meta l-konvenut għamel dawn ix-xogħolijiet dejjem ħa dawk il-proċeduri neċessarji sabiex ma ssirx ħsara

lil terzi u dejjem ħadem u għamel xogħol skond is-sengħa u l-arti;

- Illi l-konvenut kien kopert b'polza ta' assikurazzjoni fiż-żmien meta kienu qed isiru x-xogħolijiet;
- Illi mingħajr preġudizzju għal dak eċċepiet qabel, il-konvenut kien iddepożita garanzija bankarja ta' €2,500 ġewwa l-Bank of Valletta kif tikkontempla l-liġi, liema somma ġiet rilaxxata mill-istess bank wara li x-xogħol tlesta stante li ma kien hemm ebda rapporti; illi fil-pessima ipoteżi li saret xi ħsara din hija koperta b'polza ta' assikurazzjoni.

4. Rat illi wara li tresqu provi mill-attur, fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2020 ħatret bħala espert ġudizzjarju lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar l-aspett tekniku tal-mertu tal-kawża bil-fakolta' li jżomm seduti kif ukoll aċċess.

5. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku David Pace ippreżentata fis-17 ta' Ottubru, 2022 u maħlufa fil-25 ta' Ottubru, 2022.[1]

6. Rat illi ħadd mill-partijiet ma għamel domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

7. Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Marzu, 2023 l-kawża tħalliet għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat;

[1] A tergo fol. 367

L-Azzjoni Attriċi.

9. Illi l-kawża intavolata mill-atturi hija azzjoni ta' danni mġarrba minħabba f'xogħlijiet magħmula mill-konvenuti fil-fond adjaċenti għal dak tal-atturi f'fond li jmiss ma' dak tal-atturi u li huwa tal-konvenuti. Għaldaqstant jitolbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għad-danni sofferti.

10. Il-konvenuti laqgħu għal din l-azzjoni billi qalu illi huma ma kkaġunaw l-ebda danni; li x-xogħolijiet minnhom magħmula saru kollha skond is-sengħa u l-arti; u li fi kwalunkwe każ ix-xogħolijiet kienu koperti permezz ta' assikurazzjoni.[2]

11. Mill-atti jirriżultaw dawn il-<u>fatti rilevanti.</u>

12. Il-fond tal-atturi 90, Triq il-Greċja, Naxxar, u l-fond tal-konvenuti, 86, Triq il-Greċja, Naxxar, qabel ma l-konvenuti għamlu l-iżvilupp in kwistjoni, kienu żewġ binjiet imissu ma' xulxin. Il-fond tal-konvenuti kien ir-residenza tagħhom sakemm iddeċidew li jwaqqugħ u jiżviluppawh fi blokk ta' appartamenti.

13. In sostenn tat-talbiet tagħhom l-atturi resqu bħala xhud lill-perit *ex parte* l-Perit Ġorg Cilia li min-naħa tiegħu kien ħareġ rapport eżebiet bħala Dok. 11. Il-Perit Cilia xhed illi fuq inkarigu tal-atturi kien mar l-ewwel darba fuq il-post waqt li kien għad hemm l-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-konvenuti qed tiġi proċessata. Kien preżenti wkoll meta mar l-ewwel darba l-perit tal-proġett, il-Perit Kevin Bencini, sabiex jispezzjona l-fond tal-atturi ħalli jipprepara 'condition report' qabel jibda x-xogħol. Xhed illi l-ħsarat minnu kkonstati u li dwarhom ta deskrizzjoni fir-rapport tiegħu, ġraw waqt it-twaqqiegħ, skavar u

[2] Fol 55 sa 92 tal-proċess

xogħolijiet da part tal-konvenuti. Jgħid li l-ilmenti tal-klijenti tiegħu kienu regolari waqt li kien qed isir ix-xogħol mill-konvenuti.

14. Xhed il-Perit Benċini li spjega li kien għamel 'condition report' wara li kien ispezzjona l-fond qabel bdew ix-xogħlijiet.[3] Jgħid li wara li kien irċeva r-rapport tal-Perit Cilia dwar il-ħsarat huwa kien kellem lill-konvenut sabiex imorru jaraw il-fond tal-atturi. Xhed illi "nikkonferma illi kienu saru xi danni pero' qatt ma ġejt mitlub noħroġ rapport fuqhom."

15. Il-konvenut xhed dwar l-ilmenti tal-atturi rigward il-ħsarat fil-madum tal-art. Jgħid illi meta iltaqgħu fuq il-post mal-periti wara li kien tlesta x-xogħol il-Perit Bencini kien ivverifika li x-xogħol ta' tqegħid ma kienx tajjeb għax il-ħxuna tal-fili kienet tvarja. Dwar dan pero' l-Perit Bencini ma xhedx. Jilmenta l-konvenut fix-xhieda tiegħu illi meta kienet saret l-ispezzjoni qabel bdew ix-xogħolijiet il-madum tal-art kien mgħotti b'tapit.

16. Il-Perit Tekniku irrelata illi huwa tal-fehma illi kienu saru ħsarat fil-fond tal-atturi waqt li kienu qed isiru xogħolijiet fil-fond tal-konvenuti. Il-Perit Tekniku aċċetta l-konklużżjoniijiet tal-perit *ex parte* l-Perit Cilia li kien ispezzjona l-fond tal-atturi sew qabel bdew ix-xogħolijiet kif ukoll waqt u wara li saru x-xogħolijiet.

17. Ikompli jirrelata l-Perit Tekniku: "... l-esponent jidhirlu illi l-ħsarat elenkati mill-Perit Ċilia ukoll għandhom jiġu attribwiti għax-xogħol esegwit mill-intimat għaliex l-intimat naqas li jressaq provi konvinċenti sabiex jirribatti il-provi miġjuba mir-rikorrenti. Minbarra dan, il-Perit Ċilia kien f'posizzjoni illi jissorvelja it-tibdil fil-kundizzjoni tal-post tar-rikorrenti matul il-kors tax-xogħolijiet tal-intimat." "Wieħed irid isemmi wkoll ir-ritratti esibili mill-Perit Ċilia

[3] Seduta tas-26 ta' Jannar, 2022.

mar-rapport tiegħu stess, partikolarment dawk illi juru tiċpis ta' konkos, ġebel maqsum, infiltrazzjoni ta' ilma u tajn, u debris fil-bitħa. Dawn kollha jippruvaw mingħajr dubbju illi l-ħsara lamentata kienet reali w il-kaġun tagħha kien l-iżvilupp tal-intimati."

18. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni l-Perit Teknku irrefera għad-dokumenti esibiti mill-atturi, partikolarment il-lista f'Dok 18 illi jiġbor it-tiswijiet kollha li għamlu l-atturi u l-ispejjeż relativi.[4]

19. Il-Perit Tekniku spjega illi mill-provi mressqa mill-atturi, partikolarment l-affidavit tal-Perit Ċilia, jirriżultaw sew il-ħsarat kif ukoll il-prezzijiet mitluba mill-kuntrattur li kellu jagħmel ix-xogħol riparatorju. Spjega illi għat-tindif tal-bejt tagħhom l-atturi ma talbux kumpens. Dwar il-qoxra tal-ġebel mal-ħitan tal-appoġġ, minflok ma l-atturi reġgħu waħħlu qoxra ġdida għażlu li jwaħħlu *gypsum boarding* u jiżbugħ. Dan fil-fehma tal-Perit Tekniku wassal għal tnaqqis fl-ispiża tax-xogħolijiet riparatorji.

20. Dwar il-garanzija bankarja u l-assikurazzjoni li l-konvenuti jsemmu fl-eċċezzjonijiet tagħhom irriżulta illi l-garanzija bankarja ma ġietx imġedda mill-konvenuti u skadiet fil-31 ta' Jannar, 2016[5] filwaqt li l-polza ta' assikurazzjoni ukoll ma ġietx imġedda[6].

21. **Il-Perit Tekniku jikkonkludi r-relazzjoni** tiegħu billi jgħid illi: "... huwa tal-opinjoni illi l-ispejjeż mitluba, ammontanti għal €13,611.64 għandhom jitħallsu mill-intimati bħala kumpens għat-tiswijiet li kellhom jagħmlu r-rikorrenti fil-post tagħhom, sabiex jissewwew il-ħsarat ikkawżati waqt u b'riżultat tax-xogħolijiet esegwiti minnu (mill-konvenut) jew minn persuni oħra imqabbdin minnu fil-post tiegħu."

[4] Fol. 114 tal-proċess
[5] Ara xhieda ta Joseph Rogers fis-seduta tas-27 ta' Settembru, 2021
[6] Ara xhieda ta' Andrew Pizzuto fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2021

22. Fis-seduta tas-16 ta’ Marzu, 2023 l-avukati tal-atturi iddikjaraw li l-atturi kienu qegħdin jistrieħu fuq il-konklużżjonijiet tar-rapport tal-Perit Tekniku.

Konsiderazzjonijiet.

23. Stabbiliti l-fatti rilevanti u meħuda in konsiderazzjoni il-konklużżjonijiet fir-relazzjoni teknika, imiss issa li jsiru konsiderazzjonijiet ta’ xejra legali mabuta mal-mertu tal-kawża. L-azzjoni odjerna hija dik għal danni akwiljani, azzjoni għal riżarċiment ta’ danni marbut max-xilja tal-atturi illi l-konvenuti jaħtu għad-danni minnhom sofferti. Ir-responsabbilita’ ċivili għad-danni akwiljani tistrieħ fuq aġir doluż jew kolpuż (ara. **Michael D’Amato noe. v. Filomena Spiteri et.** - Prim’ Awla - 3 ta’ Ottubru, 2003).

24. Mill-**artikoli 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili** jitnisslu s-segwenti konsiderazzjonijiet. Illi dwar il-kwestjoni tar-responsabbiltà għal dak li seħħ, huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha, u li jitqies fi ħtija kull min, f’għamilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta’ missier tajjeb tal-familja. 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. (ara. **Mark Formosa et. v. Vincent Borg et.** - Prim’ Awla - 11 ta’ Ġunju, 2020).

25. Illi madankollu, ħsara li sseħħ b’aċċident jew b’forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor[7].

[7] Art. 1029 Kap. 16

26. Attur li jallega li sofra dannu minħabba għemil jew ommissjoni tal-konvenut, jeħtieġlu jipprova b'mod sodisfaċenti mhux biss l-għemil jew l-ommissjoni tal-konvenut u d-danni li huwa ġarrab; iżda illi d-danni huma konsegwenza tal-għemil jew ommissjoni tal-konvenut. In-ness bejn id-dannu soffert u l-għemil impunjat huwa kruċjali f'kawżi ta' din ix-xorta. Mankanti l-prova ta' dan in-ness l-azzjoni għad-danni akwiljani hija destinata li tfalli.

27. Huwa obbligu ta' kull min jagħmel xogħolijiet ġewwa fond tiegħu li jassigura u jieħu l-prekawżjonijiet kollha neċessarji sabiex ma ssirx ħsara lill-fond adjaċenti għal dak tiegħu b'mod partikolari, u l-ebda ħsara lill-ħaddieħor b'mod ġenerali bħal ngħidu aħna terzi li jkunu għaddejjin mill-viċin waqt li qed isiru x-xogħolijiet.

28. Ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma tħalli l-ebda dubju dwar il-kawżalita' bejn id-dannu soffert mill-atturi u x-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuti fil-fond adjaċenti tagħhom. Stabbilixxa il-Perit Tekniku sew il-quantum tad-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' €13,611.64 rappreżentanti l-ispiża meħtieġa għax-xogħolijiet riparatorji; kif ukoll illi dawn id-danni huma riżultat dirett tax-xogħolijiet li għamlu l-konvenuti fil-fond adjaċenti: "Dawna kollha jippruvaw mingħajr dubju illi il-ħsara lamentata kienet reali w il-kaġun tagħha kien l-iżvilupp tal-intimati" (ara. para. 19 u 20 tar-relazzjoni peritali)

29. Rinfaċjati bir-relazzjoni teknika, l-konvenuti la eskutew lill-perit tekniku u lanqas talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali. Għalkemm il-Qorti għandha s-setgħa illi ma taċċettax il-konklużżjoni tal-espert ġudizzjarju[8], hija ma għandiex tiddipartixxi mill-konklużżjonijiet peritali jekk mhux għal raġunijiet serji u gravi b'mod partikolari jekk

[8] Art. 681 Kap. 12 "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha".

ikun jidher ċar, anke għal min mhux espert fil-materja teknika, illi l-konklużżjonijiet peritali ma għandhomx mis-sewwa. L-arbitriju ma hux il-kejl tal-Qorti meta tiġi sabiex tevalwa l-konklużżjonijiet peritali kif lanqas ma għandha l-Qorti tiskarta l-opinjonijiet tal-perit tekniku jekk mhux għal raġunijiet gravi li jpoġġu f'dubju serju l-konvinċiment tal-Qorti dwar il-konklużżjoni tal-espert ġudizzjarju. (ara. **Philip Grima v. Carmelo Mamo et. noe.** - Qorti tal-Appell - 29 ta' Mejju, 1998; **Anthony Cauchi v. Carmel Mercieca** - Qorti tal-Appell - 6 ta' Ottubru, 1999)

30. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti ma hi fondata. Tqis illi l-atturi irnexxielhom jippruvaw b'mod sodisfaċenti sew id-danni minnhom subiti kif ukoll il-kawżalita' bejn dawn id-danni u l-għemil tal-konvenuti.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

2. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi fil-fond tagħhom numru 90, Triq il-Greċja, Naxxar, u dan b'konsegwenza tax-xogħolijiet li għamlu l-konvenuti fil-fond adjaċenti numru 86, Triq il-Greċja, Naxxar.

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' tlettax-il elf, sitt mija u ħdax il-ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€13,611.64);

4. **Tilqa'** t-tielet talba, tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-atturi s-somma imsemmija ta' €13,611.64

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Moqrija,

Robert G. Mangion

Imħallef

13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur