FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Novembru, 2024

Talba Nru: 178/2022MD

Alan Pullicino (K.I.0095376M)

Michelle Pullicino (K.I. 0347983M)

Vs

Antoine Agius (K.I. 0347983M)

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fil-15 ta' Ġunju, 2022[1] permezz ta' liema l-atturi talbu li l-konvenut jiġi dikjarat unikament responsabbli għad-danni kollha kkaġunati fil-blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 20, bl-isem 'Curoydha', sitwat fi Triq Alessio Erardi, Ħaż-Żabbar, b'riżultat tax-xogħolijiet eżegwiti mill-istess konvenut, u konsegwentement jikkundanna lill-istess konvenut iħallas is-somma ta' erbat'elef u ħames mitt ewro (€4,500) *in linea* ta' danni; bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 583/2022 u bl-imgħax.

Ra r-risposta tal-konvenut ippreżentata fl-1 ta' Lulju, 2022[2] fejn il-konvenut eċċepixxa:

It-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess, u dan għas-segwenti raġunijiet:

[1] A fol 1 et seq tal-proċess
[2] A fol 12 et seq tal-proċess

1. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jrid jipprova l-interess tiegħu f'din il-kawża;*

2. *Fit-tieni lok, għandu jirriżulta mill-provi illi r-rikorrenti ma sofra l-ebda dannu attribwibbli lill-intimat, la fl-ammont reklamat u lanqas fl-ebda ammont ieħor;*

3. *Mill-bqija t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Ra l-affidavits prodotti mill-partijiet.

Ra x-xhieda prodotta mill-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti fil-Qosor

L-atturi huma proprjetarji ta' blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 20, bl-isem ta' "Curoydha' sitwat fi Triq Alesso Erardi, Ħaż-Żabbar, Malta u jsostnu li l-konvenut għamel xogħolijiet ta' demolizzjoni, skavar u kostruzzjoni fis-siti bin-numri 14 u 16 fi Triq Alessio Erardi, Ħaż Żabbar, Malta. B'riżultat ta' dawn ix-xogħolijiet il-konvenut ikkaġuna diversi ħsarat fl-imsemmi blokk ta' appartamenti proprjeta' tal-atturi liema somma tammonta għal erbat'elef u ħames mitt ewro (€4,500). Il-konvenut eċċepixxa li l-atturi jridu jipprovaw l-interess tagħhom f'din il-kawża, li kif ser jirriżulta mill-provi li l-atturi ma soffrew l-ebda dannu attribwibbli lil konvenut la fl-ammont reklamat u lanqas fl-ebda ammont ieħor, u t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Provi prodotti

Sema lil **Perit Joseph Zerafa Boffa[3]** li spjega li huwa ilu Perit għal xi tnejn u tletin (32) sena u ġie inkarigat minn Alan Pullicino u kien mar fil-blokka fi Triq Alessio Erardi Ħaż Żabbar madwar xahar qabel għamel ir-rapport datat 18 ta' Mejju, 2022[4]. Spjega li meta mar jagħmel l-ispezzjoni nnota l-konsenturi li kienu ġew ikkawżati fil-proprjeta sħiħa tagħhom, li kienu l-iktar fejn imissu l-ħitan vertikali mal-appoġġi, kien hemm fit-terrazzin, fil-gallariji u kien hemm xi qsim fis-saqaf u l-planki. Fir-rigward fejn kien qed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni huwa spjega li kien ra ritratti tal-makkinarju li kien intuża, li kien pjuttost kbir u l-proprjeta' tal-atturi għandha l-*basement* li tiġi livell mal-proprjeta' l-oħra. Il-plot tal-atturi hija sular iktar mill-*plot* l-ieħor u spjega li peress li hemm differenza fl-għoli jista jkun li dik affettwat ukoll u allura l-problemi bdew mill-*basement*. Wieġeb fl-affermattiv li meta it-tħaffir fil-*basement* anke minħabba l-makkinarju li ntuża bdew il-problemi u l-vibrazzjonijiet. Meta ġie nkarigat

[3] A fol 34 et seq tal-process, xhieda datata 27 ta' Settembru, 2022
[4] A fol 3 et seq tal-proċess u a fol 26 et seq tal-proċess rispettivament

jagħmel ir-rapport il-proprjeta' kienet ġja nbiet fejn kien qed isir ix-xogħol, u għalhekk il-konsenturi kienu ġja ħarġu. Fir-rigward ta' dak li qal fir-rapport u ċioe' *such cracks are usually caused by vibration movements within the building, especially when such solid rock excavation is carried out in the close vicinity*, spjega li jaqta' l-bini minn ma l-ieħor u dan kawża tal-vibrazzjonijiet, u kkonferma li hemm ness bejn il-ħsarat li rriżultaw mill-proprjeta' ta' Pullicino u x-xogħolijiet ta' skavar li saru.

Sema lil **Alan Pullicino**[5] li ddikjara li huwa u l-mara kienu xtraw biċċa art, żviluppawha u llum-il ġurnata jgħixu fiha. Meta bdew ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-viċinanzi tagħhom kienet ċemplitlu l-mara waqt li kien ix-xogħol u qaltlu li l-bini qed jitheżżeż fejn ikkonfermatlu li kienu bdew ix-xogħol ta' maġenbhom li kienu żewġt'idjar li waqqgħuhom, bdew iħaffru taħt l-art u jħaffru l-blat. Ħdejn il-proprjeta' tiegħu hemm blokka appartamenti ma ġenbu u mbagħad dan is-sit li ġie żviluppat. L-għada li kienet ċemplitlu l-mara mar ikellem lil dak li kien qed iħaffer bil-magna li kien barrani fejn kien qallu li l-blat kien iebes u kellhom bżonn makkinarju ikbar, u kienu waqfu għal ftit. Kienu ġabu makkinarju ikbar u beda jsir iktar theżżiż u beda jara l-qsim u l-konsenturi kważi mal-binja kollha. Ma kienx għamel il-binja tiegħu *high class* għall-aħħar imma peress li jgħixu fiha kien għamel taraġ tal-irħam, lift tal-*istainless steel*, ċertu tip ta' ornamenti, kien miksi bil-*gypsum* u l-komun kien ta' ċertu kulur. Kien ipprova jara l-permess biex ikun jaf iżjed ta' min hi u peress li l-permess tal-MEPA kien imwaħħal f'post li bilkemm kien jidher kellu jagħmel kuntatt mal-MEPA li kienet tatu n-numru tal-PA[6] u n-numru tal-Perit. Kien ċempel lil Perit wara ħafna għax kien jismu Innovative Design u spjegalu li kienet qed issirlu ħafna ħsara bit-theżżiż u sabiex isir xi ħaġa minħabba l-familja kienet qed tibża. Kien qallu li kien normali li ssir il-ħsara u li la jlestu mil-proġett imur jagħmel *survey* u jsir li hemm bżonn. Għall-ewwel il-Perit ma kienx mar fuq il-post, baqa' jiffittah billi jċempillu u meta ma kienx jirrispondih kien bagħatlu messaġġ fejn il-Perit irrispondih li kellu x'jagħmel u minn hemmhekk ra li ma kellux interess. Kien reġa ċempillu, marru iżda hu ma kienx preżenti għaliex kien hemm ħatnu u t-tifel tiegħu. Dan kien xhur wara u kien qallu li l-ħsara kienet ilha hemm u qallu li jekk irid jirrapurtah lil BCA jew lil Building Regulation Office u qallu li ma kienx hemm x'jagħmel iktar. Għamel rapport lil BCA, għadda ż-żmien, ċempel lil BCA u biex jara x'ser jiġri, u qalulu biex jagħti ċans sakemm jiġbru l-garanzija, għaliex għandu jkun hemm xi garanzija tal-ġirien, u kien qallu li xorta ried jiffirmalhom. Wara xi xahrejn kien qed jitkellem ma xi ħadd u qallu li hu ma kellux x'jaqsam mal-firem għax kienx imiss miegħu. Minn hemmhekk inkariga l-Perit sabiex jagħmillu *survey*.

Fil-kontro-eżami[7], ikkonferma li bejn il-proprjeta' tiegħu u bejn il-proprjeta' fejn kien qed isir l-iskavar kien hemm proprjeta' oħra. Il-blokka tiegħu żviluppaha huwa u matul iż-żmien għamel manutenzjoni li kien tibjid, *cracks* peress li l-bini strieħ maż-żmien u *sealer*. Huwa ma kienx jaf lin-nies li kienu qegħdin jiżviluppaw u prova jagħmel kuntatt magħhom permezz tal-Awtorita' tal-Ippjanar għaliex ma kienx hemm *notice* u s-*site notice* kienet 'il ġewwa u l-kostruzzjoni bdiet wara xhur. Huwa kien mar *on site* u l-konvenut ma kienx hemm għaliex il-konvenut kien ikun hemm meta kien qed isir il-proġett u hu mar meta saritlu l-ħsara u ċioe' meta sar l-iskavar u l-iskavar ma għamlux il-konvenut iżda kuntrattur ieħor li kien barrani. Lil Perit ma setax isibu u sabu wara li beda t-theżżiż u meta għamel kuntatt miegħu qallu normali li jsir theżżiż u sabiex ma jħabbilx moħħu u li la jlestu jmorru għaliex kellhom il-garanzija tal-proġett u x'ħin imorru biex jiħbdu l-garanzija qabel ma jsir dak li hemm bżonn fil-proprjeta' tiegħu l-kuntrattur ma joħodiex. Hu kien bagħat l-email lil BCA fit-03 ta' Ottubru 2021 fid-9.30pm għaliex bagħtha it-tifel tiegħu peress li m'għandux *laptop*. Ma dehrlux li sa dak inhar il-binja kienet laħqet telgħet kollha. Ikkonferma li l-BCA qalulu li ma setgħu jagħmlu xejn dwar il-garanzija għaliex bejn il-proġett u l-proprjeta' tiegħu kien hemm proprjeta' oħra.

---

[5] A fol 41 et seq tal-proċess, xhieda datata 27 ta' Settembru, 2022

[6] A fol 24 et seq tal-proċess

[7] *A fol* 55 et seq tal-process, kontro-ezami datat 1 ta' Diċembru, 2022

Sema lil **Michelle Pullicino**[8] li ddikjarat li hi u żewġha Alan Pullicino kienu xtraw art u żviluppawha u llum-il ġurnata hija r-residenza tagħhom. Spjegat li daqs sena qabel qisu lejn il-bidu tas-sena beda jsir xi xogħol ta' skavar ftit viċin il-proprjeta' tagħhom u beda jinħass theżżiż qawwi. Dan kien fi żmien fejn kienu qed isiru l-*online lessons*. Kienet tara l-għamara titriegħed u hi u t-tfal kienu jibżgħu bit-theżżiż li kienu jħossu. Wara li beda l-iskavar bdew jinnutaw ċertu qsim bħal konsenuturi fil-binja tagħhom. Qabel ma beda dan il-proġett, il-bini tagħhom ma kellu xejn, u kien fi stat tajjeb. Huma dejjem kienu jieħdu ħsiebu. Wara li nnutaw il-ħsarat hi ġibdet l-attenzjoni tar-raġel u ħalliet f'idejh biex jieħu ħsieb l-affarijiet mal-Perit, jikkuntattja lil BRO u ingaġġa Perit ukoll. Huma għamlu xogħol rimedjali għaliex f'konsentura partikolari kien qed jidħol l-ilma li kien inkontrollabbli, u għalhekk biex ma jsirux iktar danni fil-bini kellu jiġi rimedjat. Hi qatt ma tkelmet mal-Perit għaliex kien jieħu ħsieb ir-raġel.

Fil-kontro-eżami[9] l-attriċi ddikjarat li huma lestew l-iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom bejn wieħed u ieħor f'Awissu 2016. Manutenzjoni jsir li jkun hemm bżonn. Fuq mistoqsija li *stante* li qalet li kellhom xi perkolazzjoni tal-ilma jekk *water proofing* kien sarx fuq il-proprjeta' ma kienetx taf għaliex dawn l-affarijiet kien jieħu ħsiebhom ir-raġel.

Ra l-affidavit ta' **Antoine Agius**[10] li permezz tiegħu ddikjara li wara li lesta mill-iskola sekondarja hu beda l-karriera fil-kostruzzjoni flimkien ma' missieru Saviour Agius u ma' ħuh Dominic Agius u ilu 23 sena f'dan is settur. Dejjem raw li jkunu ħaddiema tas-sengħa u jibnu lilhom nfushom mingħajr ma' jqabbdu ħaddiema oħra sabiex jibnulhom u b'hekk ikunu jistgħu jħaffu aktar l-iżviluppi tagħhom. It-tlieta li huma liċenzjati, u hu u Dominic mdaħħlin fil-Malta Developers Association hekk kif obbligati li jagħmlu. Matul is-snin raw li jieħdu korsijiet oħra neċessarji ukoll bħal *Health and Safety*, trakkijiet u krejnijiet fost oħrajn. Missieru li llum għandu 72 sena u ilu minn tfulitu f'dan il-qasam, b'hekk Dominic u hu permezz tiegħu telgħu ferm aktar ħaddiema tas-sengħa u kapaċi għal xogħolijiet ta' kwalitajiet differenti li jirrikjedi dan is-settur. Dejjem raw kif għamlu biex joħorġu sodisfatt li kull klient li kellhom kif ukoll jirrispettaw lil ġirien kull fejn ħadmu u joħolqu l-inqas inkovenjent possibli hekk kif inhu xieraq. Fis-sena 2020 xtraw dar kbira ġewwa Ħaż-Żabbar, u bdew il-proċeduri kollha bir-reqqa u rikjesti mill-liġi sabiex jiżviluppawha fi blokk ta' appartamenti. Ħareg il-permess u l-Perit tagħhom Roderick Spiteri flimkien mat-tim ta' Periti tiegħu, daħlu għand il-ġirien sabiex jagħmlu l-*condition reports* tagħhom, hekk kif isir is-soltu. Tkellmu wkoll mal-ġirien taż-żewġ ġnubijiet tagħhom kif ukoll ta' warajhom u talbuhom isibu soluzzjoni bl-aħjar metodi possibli skond il-Periti tal-konvenuti kif ukoll taghom sabiex iqattgħu il-blat magħhom. Il-ġirien tan-naħa tal-lemin u anke ta' wara aċċettaw, għamlu kuntratt għand nutar sabiex dan seta' jsir kif tirrikjedi l-liġi. Il-ġirien tan-naħa tax-xellug ma aċċettawx u huma irrispettaw l-opinjoni tagħhom. Dawn li m'aċċettawx kienu il-familja Domenici, li għandhom il-proprjetà bejn is-sit tiegħu u l-proprjetà tal-atturi. Għalhekk il-proprjeta' tal-atturi ma tmissx mas-sit tiegħu. Beda t-twaqqiegħ billi nkarigaw waħda mill-aqwa kumpaniji f'dan is-settur kif ukoll b'esperjenza twila, Paul Vella tal-Ballut Blocks. Twaqqgħet id-dar u kien imiss l-iskavar, tħalliet ukoll id-distanza ta' 76cm in-naha tas-sur Pullicin, wara tas-sit u l-ġenb l-ieħor tqatta, kif konna mifthemin mal-ġirien. Dan it-tqattiegħ tal-blat inbeda billi intuzat *chainsaw* hekk kif kien imnizzel fil-*method statement* u tkompla b'inġenji li jintużaw is-soltu li jissejħu il-musmar. Waqt din il-proċedura normalissimu li jinħoloq xi ftit ta' inkonvenjent ta' storbju bħal meta semmiet is-sinjura Pullicin li meta kienet *online lesson* beda jtellifha l-istorbju hekk kif konna fi żmien il-pandemija u aktar nies kellhom joqogħdu ġewwa. Hekk kif lestew il-kostruzzjoni inbdew xogħolijiet fit-toroq bħal sistemi ta' drenaġġi u servizzi tal-ilma ġodda li kienu jikkonsistu f'tqattiegħ tal-blat matul it-triq. Dawn it-trinek saru eżatt taħt il-bankina li tgħaddi minn quddiem il-bini tagħhom u l-bini tal-attur. Waqt din il-proċedura intużaw musmar ukoll u d-distanza bejn il-kanal u l-istess bini tal-atturi kienet tinsab aktar vicin mill-blat li qattaw fis-sit tagħhom, kif ukoll il-kanal li sar sabiex jgħaddu s-servizzi tat-toroq sar f'fond ta' madwar żewġ metri, erba' darbiet aktar mill-fond li niżlu

[8] A fol 46 et seq tal-process, xhieda datata 27 ta' Settembru, 2022
[9] A fol 52 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat l-1 ta' Diċembru, 2022
[10] A fol 72 et seq tal-proċess

huma fil-blat in-naħa tal-atturi. Iżda skont l-atturi x-xogħlijiet li għamlu huma fuq sit li l-anqas biss huwa ma ġenb il-proprjeta' tiegħu ikkawża iktar ħsara minn dawn ix-xogħolijiet. Kompla jispjega li ta' min isemmi wkoll li mal-istess ġenb tan-naħa tal-atturi, kienet pjanata r-rampa u dan ifisser li t-tul tar-rampa kollha l-anqas biss intmiss jew ġie skavat il-blat. Kien biss minn nofs it-tul tas-sit tagħhom lura li gie skavat il-blat u f'għoli ta madwar nofs metru biss. Dan il-għaliex taħt il-livell tat-triq kien hemm madwar 9 filati irdim taħt il-livell tal-bankina b'hekk jirriżulta għalihom li ma kienx hemm bżonn ta' skavar żejjed. It-twaqqiegħ u skavar sar dejjem taħt l-osservazzjoni tal-Periti tagħhom kif ukoll tal-STO li spiss kienu jkunu hemm sabiex jaraw li x-xogħolijiet kienu għaddejjin skont il-*method statements* kif ukoll kif jitlob li jimxi dan ix-xogħol. Darba fost l-oħrajn irċievew *email* mill-BCA li kienet tgħid li kien hemm xi ħsara għand xi ġirien u bagħat din l-*email* immedjatament lil Periti tagħhom kif ukoll lil STO Anthony Gatt. Sar appuntament mill-Perit tagħhom mal-attur li sa dak iż-żmien kienu għadhom lanqas qatt ma rawh jew iltaqgħu miegħu. Dakinhar tal-appuntament l-attur ma kienx preżenti allura lanqas biss iltaqgħu miegħu, iżda bagħat persuna oħra minn floku. Dakinhar flimkien mal-Periti tagħhom setgħu jinnutaw xquq normali li kull bini jagħmel matul is-snin kif ukoll konsenturi bejn l-appoġġi tiegħu u l-appoġġ tal-familja Domenici. Dawn is-soltu jiġu evitati permezz ta' *membrane* li jservi kemm bħala *waterproofing* sabiex ma jħalliex l-ilma jippenetra bejn l-appoġġi u jikkawża ħsarat kif ilmenta l-attur kif ukoll biex ma jidhrux dawn ix-xquq. Konsenturi u xquq oħra kienu jidhru minn fejn jgħaddu pajpijiet ta' *conduit* tad-dawl li jkunu trinkjati fil-ħajt stess, u xi oħrajn bejn il-ħajt wieqaf u taħt is-saqaf tal-*basement*. Seta' jiġi osservat li dawn ix-xquq kienu ilhom hemmhekk żmien twil għax setgħu jinnutaw trab maħmuġ li jakkumula matul iż-żmien u ma kienux jidhru xquq reċenti. Seta' jiġi innutat ukoll li xi żmien qabel kien inbeda xogħol ta' tibjid fil-komun tal-bini bħal *stock* fuq xi daqqiet żgħar u *hairline cracks* li l-bini normali li jiġrilu hekk u kif semma l-attur stess li l-bini jagħmel dawn il-movimenti u jistrieħ bil-konsegwenza li joħorġu xquq. B'hekk flimkien mal-Periti tiegħu kkonkludew li dawn kienu ilhom hemm żmien u ma kienux konsegwenza tal-iskavar u kostruzzjoni tagħhom. Dan juri biċ-ċar ukoll li mal-ġirien ta' wara u tal-ġenb lemini fejn saħansitra tqattaw ukoll is-76cm ta' blat u niżlu fond aktar ma saret l-ebda ħsara u dan ġie ukoll ikkonfermat minnhom billi iffirmaw li ma kellhomx ħsara fuq formoli mill-BCA sabiex ikunu jistgħu jiġbru d-depożitu lura li jkun miżmum għand l-istess BCA. In-naħa tal-familja Domenici fejn inżammet id-distanza ta' 76cm blat, inħolqu xi xquq żgħar u dan għaliex użaw l-istess appoġġ li jiġi komuni u awtomatikament ikun ħa aktar piż u normali li jistrieħ xi ftit. Għamlu tajjeb għal dan billi ftehmu magħhom u qablu li jqabbdu persuna tal-fiduċja tagħhom, preżentalu stima tax-xogħol u ħallsuh. Għand il-familja Domenici ma kien hemm l-ebda xquq man-naħa tal-atturi u permezz ta' dan jidher aktar fiċ-ċar li l-ħajt ta' bejniethom ma irrizultalux ħsara mill-iskavar u kostruzzjoni tagħhom.

Fil-kontro-eżami[11] kkonferma li x-xogħol ta' skavar tlesta wara s-sajf tas-sena 2021 u l-kostruzzjoni tlestit fis-sena 2022. Qal li x-xogħolijiet fit-triq bdew ftit xhur ilu, u ċioe' bdew wara li tlesta x-xogħol fil-blokk tiegħu. Ikkonferma li meta mar mal-periti tiegħu fil-proprjeta' tal-atturi osservaw li dawn ix-xquq kienu ilhom hemmhekk żmien twil għax setgħu jinnutaw trab maħmuġ li akkumula matul iż-żmien u ma kienux xquq reċenti. Fuq domanda li fl-affidavit huwa qal li x-xquq li kien hemm fil-proprjeta' tal-attur ġiet ikkaġunata mix-xogħolijiet li saru fit-triq qal li huwa ma kienx qed jirreferi li x-xquq ġew ikkaġunati mix-xogħolijiet tat-triq. Qal li ried ifisser li kif il-bini jaqsam b'mod awtomatiku kif ammetta l-attur stess u dak il-qsim rabba ċertu ħmieġ li jinqala mas-snin. Hu flimkien mal-attur provaw jilħqu kompromess mingħajr ma jidħlu fi proċeduri l-Qorti u dan sa ċertu ammont ta' flus u dan mingħajr ma jaffetwa jekk ikkaġunawiex huma jew le għaliex illum għalih huwa telf ta' żmien u jfisser telf ta' flus.

Ra l-affidavit tal-**Perit Roderick Spiteri**[12] li permezz tiegħu ddikjara li hu l-Perit inkarigat tal-proġett sitwat 14, 16 Triq Aessio Erardi, Żabbar, kopert bil-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA0358/19. Il-klijenti tiegħu Antoine Agius u Dominic Agius infurmawh li l-attur, is-sid tal-proprjeta'

[11] A fol 86 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 6 ta' Ġunju, 2023
[12] A fol 75 et seq tal-proċess

sitwata fuq in-naħa tax-xellug tal-ġar tagħhom ilmenta dwar ħsarat wara d-demolizzjoni u skavar tas-sit. Stante li l-proprjeta' tal-attur mhux lokat b'mod adjaċenti mas-sit ta' kostruzzjoni tal-klijent tiegħu u minħabba li ma kienetx fiż-żona effettiva tal-iskavar, ma kienx hemm bżonn *condition reports* tal-istess proprjeta' u għalhekk dawn ma kienux preparati qabel ma ndew ix-xogħolijiet kif provdut f'LN 136/19. Ta' min jiġi nnutat li s-750mm tal-*excavation buffer* legali ġie osservat min-naħa tagħhom man-naħa tal-ġirien li kienu fuq in-naħa tax-xellug tas-sit. Wara l-ilmenti tal-attur, tnejn mill-kollegi tiegħu mill-uffiċju tiegħu spezzjonaw il-proprjeta' tal-attur fejn kien il-ħsarat viżibbli u dawk rapportati mill-Perit Turban ma kienux reċenti. Kien hemm ukoll *vegetation* li kien qed jikber f'waħda mix-xquq li hi xi ħaġa li ma tiġriex mill-ewwel u anke kien hemm *old paint touch ups along one of the claimed cracks*. Fl-opinjoni tagħhom dawn il-ħsarat kein ġja preżenti qabel beda x-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit tagħhom speċjalment meta il-ġirien li jmissu mas-sit ma sofrew l-ebda danni man-naħa tal-attur u ħsarat relatati mad-demolizzjoni u l-iskavar. Madanakollu bħala turija ta' *bona fede*, kien issuġġerixxa lil Perit Turban sabiex jagħmlu viżti flimkien sabiex jiddiskutu dawn l-affarijiet tekniċi u t-triq 'l quddiem, iżda qatt ma rċievha risposta sabiex issir il-laqgħa.

Fil-kontro-eżami[13] li qal li gradwa fis-sena 2010 u ġab il-warrant fis-sena 2012. Fuq domanda jekk proprjeta' ma tkunx kontigwa mas-sit fejn qed issir il-kostruzzjoni u għalhekk ma tkunx qed tmiss direttament mas-sit fejn isiru x-xogħolijiet ifissirx li din ma tistax iġġarrab ħsara kawża ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni, wieġeb li jiddependi mil-mod kif wieħed ikun qed jibni u jkun qed jagħmel ix-xogħolijiet. Fil-każ kif kienu qegħdin jaħdmu huma l-proprjeta' tal-atturi ma kienetx tmiss eżatt magħhom iżda kellhom proprjeta' maġembhom li kienet tiddividi dawn iż-żewġ proprjetajiet u meta għamlu x-xogħol ta' twaqqiegħ u skavar, skavaw, żammew iż-żewġ piedi u nofs ta' blat kif rikjest fil-Liġi minħabba li l-klijenti tiegħu ma kienux ġew fi qbil mal-ġirien ta' maġenbhom u wara li saru dawn ix-xogħolijiet il-proprjeta adjaċenti mmedjatament magħhom ma sarulha l-ebda ħsarat. Il-ħsarat li saru lil proprjeta' adjaċenti magħhom saru meta mbagħad beda jsir il-bini u l-klijenti qabbdu l-*istructural slab* mal-ħajt tagħhom. Waqt ix-xogħolijiet ta' demolizzjoni u skavar il-proprjeta' adjaċenti ma sofrietx ħsara , iżda sofriet il-ħsara meta qabbdu magħhom u dawn kienu ħsarat minimi li mbagħad ġew imsewwiha mill-klijenti tiegħu. Hu mar fuq il-post, l-kollega tiegħu l-Perit Cleavon Tabone u dak inhar li mar għand l-atturi kien mar fuq is-sit sabiex jiċċekja l-ħadid. Ippreżenta *sketch*[14] li qiegħda fil-*condition report* ippreżentata lil BCA li meta jagħmlu l-iskavar jagħmlu sinjali at 45 *degrees* kif tgħid il-prattika u ċioe' l-ammont b'kemm ikunu ser jinżlu, bl-ammont li ser tkun qed taffetwa l-proprjetajiet. Fil-każ odjern, meta għamlu dan l-eżerċizzju l-proprjeta' adjaċenti ta' maġenbhom qiesu li ser iħaffru żewġ piedi u nofs għalkemm f'dan il-każ dawn iż-żewġ piedi u nofs ma tħaffrux imma l-ammont ta' fond li kienu ser jinżlu mal-proprjeta' tal-ġirien tal-atturi, lanqas biss jaslu sal-*party line*, l-*affecting party* lanqas biss jasal sal-proprjeta' tal-atturi. Meta jkun qed isir it-tħaffir, il-vibrazzjoni ssir, u setax jgħid li ma ssirx vibrazzjoni pero' jkunu qattgħu bis-sega

Konsiderazzjonijiet

Din il-kawża si tratta dwar allegata ħsara li saret fuq proprjeta' tal-atturi kawża ta' tħaffir li sar fil-viċinanzi tal-proprjeta' mertu tal-kawża sabiex isir proġett mill-konvenut.

Ikkunsidra li kemm mix-xhieda tal-atturi u kemm mix-xhieda tal-konvenut kif ukoll tal-Perit Joseph Zerafa Boffa u l-Perit Roderick Spiteri jirriżulta li kien hemm konsenturi fil-proprjeta' tal-atturi iżda filwaqt li l-atturi u l-Perit Joseph Zerafa Boffa iddikjaraw li dawn il-konsenturi ħarġu waqt li kien qed isir l-iskavar tal-proġett tal-konvenut, il-konvenut u l-Perit Roderick Spiteri iddikjaraw li l-konsenturi kienu ilhom hemm u filfatt kellhom il-ħmieġ, veġetazzjoni kif ukoll *touch ups* ta' żebgħa.

---

[13] A fol 93 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 30 ta' Novembru, 2023
[14] A fol 95 tal-proċess

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Laferla vs Comm. Edward Palmier noe**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta` Dicembru 1967, fejn intqal hekk:

> *"Illi n-ness ta` kawzalita` hu fic-centru tal-problema tar-responsabbilita` civili, minghajr il-htiega f`dan ir-rigward (mhux biss fid-dottrina moderna tal-obbligazzjonijiet imma anki fil-logika) ta` distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik extra kontrattwali. Il-fatt additat bhala kawza tad-dannu jridu ikun il-kawza generatrici tal-istess dannu. Id-dannu jrid jintwera f`ness ta` kawzalita` mal-fatt kolpuz li fuqu tkun bazata domanda ghar-rizarciment."*

Għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jara jekk il-ħsarat imġarrba kienux kawża ta' skavar li saret fil-proprjeta' tal-konvenut.

It-Tribunal ser jibda billi jagħmel kronoloġija tal-fatti:

- L-atturi xtraw sit fejn eventwalment bnew il-proprjeta' mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Lulju, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef[15];
- Il-konvenut xtara proprjeta' fl-istess triq tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;
- Ħareġ il-permess lil konvenut sabiex il-proprjeta' mixtrija tiġi żviluppata fi blokk ta' appartamenti;
- Ma sarx *condition report* fil-proprjeta' tal-atturi stante li din il-proprjeta' ma kienetx tmiss direttament mal-proġett tal-konvenut;
- Il-konvenut inkariga kumpanija senjatament lil Paul Vella tal-Ballut Blocks sabiex iwaqqa' l-bini;
- L-għada li beda l-iskavar l-attur mar fuq is-sit biex ikellem lil min kien qed iħaffer bil-magna fejn kien qallu *yes, the rock is hard and we need bigger machinery*;
- Meta ġabu makkinarju ikbar beda jsir iktar theżżiż u beda jara konsenturi kważi mal-binja kollha;
- L-iskavar kien tlesta wara s-sajf tas-sena 2021;
- Permezz tan-numru tal-PA, l-attur ġab l-isem tad-ditta tal-Periti li kienu inkariġati mill-proġett tal-konvenut;
- L-attur kien ċempel lil Perit, li kien il-Perit Cleaven Tabone fejn informah li kienet qed issirlu l-ħsara bit-theżżiż;
- Il-Perit kien qallu huwa normali li ssir il-ħsara u la jlestu mill-proġett imur jagħmel *survey* u li hemm bżonn isir;
- Il-Perit ma kienx mar fuq il-post tal-attur u ma bediex jirrispondih u l-attur kien bagħtlu messaġġ fejn kien irrispondih li kien *busy*;
- L-attur reġa' ċempillu u qallu li kienu sejrin;
- Meta l-Perit Cleaven Tabone flimkien mal-konvenut marru fuq il-post qallu li l-ħsara kienet ilha hemm;
- L-attur bagħat *email* lil BCA datata 3 ta' Ottubru, 2021 fejn informahom x'kien ġara;
- Il-BCA informawh li ma setgħu jagħmlu xejn dwar il-garanzija għaliex kien hemm blokka appartamenti bejn il-proprjeta' tiegħu u s-sit ta' kostruzzjoni;
- Inkariga l-Perit u Avukat u pproċeda bil-kawża odjerna.

Ikkunsidra li fix-xhieda tiegħu l-konvenut iddikjara li meta sar il-proġett hu mexa skont il-Liġi. Qal li t-tqattiegħ tal-blat inbeda billi ntużat *chainsaw* kif kien imniżżel fil-*method statement* u tkompla bl-inġenji li jintużaw is-soltu li jissejħu l-musmar. Qal ukoll li kif tlestit il-kostruzzjoni min-naħa tiegħu nbdew ix-xogħolijiet fit-toroq bħal sistemi tad-drenaġġ u servizzi tal-ilma ġodda li kienu jikkonsistu

[15] A fol 19 et seq tal-proċess

f'taqtiegħ tal-blat matul it-triq, liema trinek saru quddiem il-bini tiegħu u tal-atturi. Mal-istess ġenb tan-naħa tal-proprjeta' tal-atturi kienet pjanata rampa u qal li għalhekk ma sar l-ebda skavar u ma ntmissx il-blat. Filwaqt li hu ddikjara li kien mar fil-proprjeta' tal-atturi flimkien mal-Periti, li wieħed mil-Periti li kien mar fuq il-post kien il-Perit Cleaven Tabone u dan skont ix-xhieda tal-Perit Roderick Spiteri, wara li rċievha *email* mingħand il-BCA, jirriżulta li fil-fatt kienu marru qabel ma rċievha l-*email* mingħand il-BCA. Qal li meta mar flimkien mal-Periti innutaw xquq normali li kull bini jagħmel matul is-snin kif ukoll konsenturi bejn l-appoġġi tiegħu u l-appoġġ tal-familja Domenici li s-soltu jiġu evitati permezz ta' *membrane* li jservi bħalha *water proofing* sabiex ma jitħallix ilma jippenetra minn bejn l-appoġġi u jikkawża ħsarat kif ilmenta l-attur. Osserva li dawn ix-xquq kienu ilhom hemm għaliex innutaw trab maħmuġ li jakkumula matul iż-żmien u ma kienux jidhru xquq riċenti. Innutaw ukoll li xi żmien qabel kien inbeda xogħol ta' tibjid. Huma kienu qalu lill-attur li l-bini jagħmel dawn bil-movimenti u jistrieħ bil-konsegwenza li joħorġu xquq. B'hekk flimkien mal-Periti tagħhom kkonkludew li dawn kienu ilhom hemm żmien u ma kienux konsegwenza tal-iskavar u konstruzzjoni tagħhom. Kompla jgħid li dan hu ċar ukoll għaliex mal-ġirien ta' wara u tal-ġenb tal-lemin fejn tqattaw ukoll is-76cm ta' blat u niżlu fond iktar, ma saritilhom l-ebda ħsara. Il-Perit Roderick Spiteri, il-Perit inkarigat mill-konvenut qal li minħabba li l-proprjeta' tal-atturi ma hijiex adjaċenti mal-proġett allura ma kienx hemm bżonn *condition report*. Wara ilment mill-attur, tnejn mill-kollegi tiegħu marru fuq il-post u spezzjonaw il-proprjeta' fejn waqt l-ispezzjoni rriżulta li l-ħsarat viżibbli u dawk irraportati mill-Perit Turban ma kienux reċenti u kien hemm veġetazzjoni li kienet qed tikber f'waħda mill-qasmit ħaġa li ma tiġrix mill-ewwel u kien hemm żebgħa li kienet saret żmien ilu fuq waħda mill-konsenturi msemmija. Għalhekk fl-opinjoni tagħhom dawn il-ħsarat kienu ġja hemm qabel ma beda l-proġett.

Ikkunsidra li l-attur, fix-xhieda tiegħu iddikjara li fil-viċinanzi tiegħu sar proġett li kien jikkonsisti f'appartamenti u garaxxijiet u kien hemm proprjeta' li tifred il-proprjeta' tiegħu minn dan il-proġett. Meta beda l-iskavar kienet ċemplitlu l-mara u qaltlu li kien hemm ħafna theżżiż u meta mar ikellem li min kien qed iħaffer kien qallu li l-blata hija iebsa u għalhekk kellu bżonn makkinarju ikbar, fejn kienu waqfu ftit. Qal li qabel ma beda l-iskavar il-kundizzjoni tal-proprjeta' tiegħu kienet tajba. Wara ż-żmien kien ċempel lil Perit li kien jieħu ħsieb il-proġett li kien qallu li kien normali li ssir il-ħsara u la jitlesta l-proġett kellu jmur jagħmel *survey* fuq il-proprjeta' tal-atturi. Meta wara xhur il-Perit mar fil-proprjeta' tal-atturi kien qal lil persuni li kienu preżenti li il-ħsara kienet ilha hemm, u għalhekk kien kellem lil BCA permezz ta' *email*, fejn imbagħad kien ingaġġa lil Perit Joseph Zerafa Boffa li kien għamillu rapport ta' dak konstat minnu. L-attriċi fix-xhieda tagħha qalet li ix-xogħolijiet bdew ċirka fis-sena fil-bidu tas-sena 2021 u kkonfermat li l-binja tagħhom kienet fi stat tajjeb u meta beda jsir l-iskavar bdew jinnutaw li bdew ħerġin il-konsenturi. Il-Perit Joseph Zerafa Boffa fix-xhieda tiegħu ddikjara li madwar xahar qabel it-18 ta' Mejju, 2022 kien mar fil-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna jagħmel spezzjoni u rriżultalu li l-konsenturi kienu ġew ikkawżati fil-proprjeta' sħiħa tal-atturi, l-iżjed fejn imissu l-*vertical walls* mal-appoġġi, fit-terrazzin, fil-gallariji u kien hemm xi qsim fis-saqaf u anke fil-planki. Kompla jgħid li meta ra ir-ritratti tal-makkinarju li kien intuża li kien pjuttost kbir, kif ukoll ħa in kosiderazzjoni li l-proprjeta' tal-atturi għandha *basement* li tiġi livell mal-proprjeta' l-oħra u għalhekk dawn il-konsenturi ġew għaliex inqata bini minn mal-ieħor ikkawżat minn vibrazzjonijiet.

Ikkunsidra li fir-rapport datat 18 ta' Mejju, 2022 redatt mill-istess Perit Joseph Zerafa Boffa[16] fejn spjega li għamel spezzjoni tal-proprjeta' tal-atturi fejn annetta r-ritratti tal-konsenturi kif ukoll ħa in konsiderazzjoni l-makkinarju li kien intuża għall-iskavar tal-proġett. Huwa kkonstata:

> *The cracks appear both at basement levels and the upper level of the premises. From visual inspection carried out, it was noted that these cracks are at the intersection between the different building elements and also between the different building elements and also between the different structural materials, excluding the crack visible along the*

[16] A fol 26 et seq tal-proċess

cast insitu slab of the bedroons at the rear of the property and an area of falling plaster in the common stairwell. Such cracks are usually caused by vibration movements within the building, especially when such solid rock excavation is carried out in the close vicinity.

It-Tribunal ma jistax jifhem id-dewmin min-naħa tal-konvenut u l-Periti sabiex jaċċedu fuq il-post tal-atturi meta l-attur kien ilu li ġibed l-attenzjoni tal-Perit tad-ditta li kellu l-ħsara. *In oltre*, fir-rigward tal-ħsara fil-proprjeta' tal-atturi, kemm il-konvenut kif ukoll l-Perit Spiteri insistew li din il-ħsara kienet ilha hemm minn qabel ma beda l-proġett, u dan għaliex kien hemm veġetazzjoni u ħmieġ fihom, li ċertament ma jirriżultawx mir-ritratti esebiti mill-Perit Zerafa Boffa, li kienu diversi.

Għalhekk jirriżulta li l-konsenturi fil-proprjeta' tal-atturi bdew joħorġu mal-iskavar u dan għaliex jirriżulta li l-għada li beda t-theżżiż l-attur kien mar fuq il-post fejn sab persuna li kienet qed tiskava u saħansitra qaltlu li l-blat huwa iebes u ser ikollhom jużaw makkinarju ikbar. Illi inoltre mir-rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa kif ukoll mix-xhieda mogħtija minnu li ma ġietx ikkontestata, jirriżulta illi huwa ħa in konsiderazzjoni l-makkinarju li kien intuża fit-tqattiegħ, u wasal għal-konklużjoni li dawn il-konsenturi huma normalment ikkawżati b'movimenti ta' vibrazzjoni fil-bini speċjalment meta tħaffir ta' blat isir fil-viċin u l-bini jaqta' minn mal-ieħor, b'kawża tal-istess vibrazzjoni.

Oltre dan, fir-rigward tad-danni sofferti mill-atturi kawża tal-iskavar li sar mill-proprjeta' tal-konvenut, il-Perit Zerafa Boffa fir-rapport tiegħu kkonstata:

I consider the sum of four thousand and five hundred Euros (€4,500) to be a fair and reasonable estimate to repair the damage incurred.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiddisponi mil-kawża billi jilqa' t-talbiet attriċi u għalhekk jordna lil konvenut iħallas lill-atturi is-somma ta' erbat'elf u ħames mitt Ewro (€4,500) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż u d-drittijiet relattivi tal-kawża u tal-ittra uffiċjali bin-numru 583/2022[17] jitħallsu unikament mill-konvenut.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur

[17] Ivverifikat mis-sistema diġitali tal-Qorti