MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2003

Talba Numru. 1328/2001/1

Anthony u Mary Busuttil

Vs

G.L.G. Construction Company Limited

It-Tribunal,
Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu l-hlas tas-somma ta' sebgha mija u ghoxrin lira Maltija u disgha u disghajn centezmu (Lm720.99), in kwantu ghal

(a) Lm20.99 ghall-appogg li wetqet meta fl-izvilupp tas-sit ta' Casa Olivier (issa The High Rise) fi Triq Victor Denaro, Msida, serhet ma parti mill-hajt tal-fond tal-atturi, numru 35, St. Jude, Triq Victor Denaro, Msida u dan kif gie certifikat mill-perit Alan Saliba;

(b) Lm700 rapprezentanti hsara li kkagunat fil-fond tal-atturi, numru 35, St. Jude, Triq Victor Denaro, Msida, kif

iccertifikat mill-perit Alan Saliba liema hsara hija rizultat tax-xogholijiet li wettqet is-socjeta konvenuta fl-izvilupp tas-sit Casa Olivier, Triq Victor Denaro, Msida.

Ra r-risposta li giet prezentata mis-socjeta konvenuta u li permezz taghha ddikjarat li:

1. M’hemm l-ebda ammont dovut in konnessjoni ma’ appogg.
2. Is-socjeta konvenuta ghamlet it-tiswijiet kollha necessarji sabiex tirranga kull hsara rizultanti mix-xoghol li wettqet.
3. L-atturi huma debituri tas-socjeta konvenuta fl-ammont ta’ elf erbgha mija u erbghin lira Maltija (Lm1,440) rapprezentanti danni kagjonati kif spjegat fil-kontro-talba.

Ra t-talba rikonvenzjonali li giet prezentata mis-socjeta konvenuta kontra l-atturi ghall-hlas tas-somma ta’ Lm1,440 danni sofferti peress li l-atturi waqqfu lis-socjeta konvenuta mix-xoghol minghajr ebda gustifikazzjoni fl-izvilupp li kienet qeghda taghmel.

Rat ir-risposta ghat-talba rikonvenzjonali u li permezz taghha l-atturi eccepew:

1. Preliminarjament it-talbiet tas-socjeta konvenuta hija preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Kodici Civili.

2. Fil-meritu t-talbiet tad-ditta konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda.

Ra l-atti tal-kawza.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra:

1. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:

(a) Is-socjeta konvenuta bniet blokk ta' appartamenti fis-sit adjacenti mad-dar ta' l-atturi (35, St. Jude, Triq Victor Denaro, Msida);

(b) Fil-kors ta' l-izvilupp saret hsara fil-propjeta ta' l-atturi;

(c) Is-socjeta konvenuta kienet ghamlet xi xogholijiet rimedjali fil-propjeta ta' l-atturi [ezempju zebgha u tikhil fil-kamra ta' l-ikel u tal-pranzu], li skond huma ma sarux skond is-sengha u l-arti.

(d) Ix-xogholijiet rimedjali mehtiega huma elenkati f'rapport mahrug mill-perit Alan Saliba (fol. 48) li gie nkarigat mill-atturi. Filwaqt li l-perit Alan Saliba ta stima ta' sebgha mitt lira Maltija (Lm700), il-perit inkarigat mis-socjeta konvenut (il-perit Martin Farrugia) ta stima ta' tlett mitt lira Maltija (Lm300) [fol. 53].

(e) Fit-28 ta' Ottubru 2002 it-Tribunal ghamel access fil-propjeta ta' l-atturi u ra b'ghajnejh l-ilmenti kollha ta' l-atturi.

2. Minn dak li setgha jikkontesta t-Tribunal waqt l-access, irrizulta minghajr dubju li l-ilmenti ta' l-atturi huma kollha relatati ma' l-izvilupp li ghamlet is-socjeta konvenuta. Filwaqt li huwa minnu li s-socjeta konvenuta kellha l-jedd li tizviluppa l-propjeta taghha, b'danakollu hija ghandha obbligu li taghmel tajjeb ghall-hsara li giet ikkagunata fil-propjeta ta' terzi b'rizultat ta' dan l-izvilupp. Kull min jizviluppa l-propjeta ghandu obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega sabiex ma jkunx ta' inkonvenjent lill-girien u jevita l-hsara [ara sentenzi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawzi fl-ismijiet **Sammut vs Zammit** deciza fil-11 ta' Lulju 2001 u **Brian Valenzia noe vs Carmelo Penza noe** deciza fit-2 ta' Mejju 2002]. Min-naha l-ohra d-danneggjat ghandu l-obbligu li jimminimizza d-danni u mhux izidhom.

3. Wara li t-Tribunal qies dak li ddikjaraw il-periti u ra wkoll f'hiex jikkonsistu l-ilmenti ta' l-atturi, qieghed *arbitrio boni viri* jiffissa s-somma ta' erbgha mija u hamsin lira Maltija (Lm450) bhala l-ammont dovut lill-atturi in lineja ta' danni. Dan wara li qies diversi fatturi, fosthom:

(a) Ir-*railing* tat-tarag li jaghti ghal fuq il-bejt u tal-gallarija jidher li kellu bzonn ta' manutenzjoni f'kull kaz anke kieku ma ntlaqatx mit-titjir tas-siment.

(b) Il-hajt ta' l-appogg ta' taht it-tarag li jaghti ghal fuq il-bejt jidher li tqaxxar mhux kagun ta' l-izvilupp li ghamlet is-socjeta konvenuta.

(c) It-titjir tas-siment li kien hemm fil-madum tat-terrazzin u tal-gallarija beda jitqaxxar facilment permezz ta' palletta.

(d) L-istat li fih jinsab il-madum tal-parapett.

(e) It-titjir tas-siment imferrex f'diversi partijiet fuq il-bejt, u meta bdew jitnehhew permezz ta' palletta r-*roof compound* beda jitqaxxar.

(f) Il-konsenturi li jidhru fil-hitan ta' l-appogg kif ukoll li hemm parti mit-tikhil li sar mis-socjeta konvenuta li ntefah u qieghed itaptap, kif ukoll id-daqs tal-kmamar li jridu jergghu jinzebghu.

(g) L-istimi moghtija mill-periti rispettivi tal-partijiet.

4. It-Tribunal huwa tal-fehma wkoll li ma' dan l-ammont ghandha tizdied is-somma ta' ghoxrin lira Maltin u disgha u disghajn centezmu (Lm20.99) hlas ghall-appogg li ezercitat is-socjeta konvenuta skond kif gie ccertifikat mill-perit Alan Saliba (fol. 3). L-attur xehed kif kien hemm parti mill-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg propjetajiet li mieghu kien ghadu ma giex ezercitat appogg. Da parti tas-socjeta konvenuta ma ressqet l-ebda prova li tirribatti din ix-xhieda.

5. Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali li giet prezentata mis-socjeta konvenuta jinghad li din qeghda titlob il-hlas ta’ danni peress li l-atturi talbu u ottjenew b’mod provvizorju l-hrug tal-mandati ta’ inibizzjoni numru 5456/99 u 148/00. Is-socjeta konvenuta tallega li kemm damu fis-sehh l-imsemmija mandati, ix-xogholijiet kienu ghamlu xi granet wieqfa b’rizultat ta’ l-ordni moghtija mill-Qorti. Mill-atti jirrizulta li fir-rigward tal-mandat ta’ inibizzjoni numru:

(a) 5456/99 [**Anthony Busuttil et vs GLG Construction Company Ltd**], fit-22 ta’ Dicembru 1999 inghata digriet li permezz tieghu l-Qorti ordnat l-hrug provvizorju tal-mandat. Sussegwentement, permezz ta’ digriet moghti fil-31 ta’ Dicembru 1999, il-Qorti ordnat ir-revoka tal-mandat u cahdet it-talba ta’ l-atturi.

(b) 148/00 [**Anthony Busuttil et vs GLG Construction Company Ltd**], fis-17 ta’ Jannar 2000 inghata digriet li permezz tieghu l-Qorti laqghet provizorjament il-hrug tal-mandat. Imbaghad, permezz ta’ digriet moghti fid-19 ta’ Jannar 2000 il-Qorti b’mod defenittiv cahdet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni. Dan il-mandat kien limitat ghal xoghol li bih *“jghabbi b’piz akbar il-hajt tal-appogg ezistenti mal-fond tar-rikorrenti”* [fol.84].

6. Fl-ewwel lok l-atturi eccepew li t-talba tas-socjeta attrici hija preskritta ghat-tenur ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi, *“l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn”*.

7. Mill-atti jirrizulta li s-socjeta konvenuta pprezentat il-kontro-talba fis-16 ta’ April 2002 [fol. 31]. Ma jirrizultax u ma tressqet l-ebda prova li fl-intervall kien hemm xi interruzzjoni ta’ preskrizzjoni. Huwa ghalhekk evidenti li l-pretenzjoni tas-socjeta konvenuta ghall-hlas ta’ danni hija preskritta minhabba t-trapass ta’ iktar minn sentejn minn meta s-socjeta konvenuta setghet tagixxi biex tirreklama l-hlas ta’ danni skond il-provvedimenti tal-ligi.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jaqta u jiddecidi l-kawza billi:

(1) Jikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta’ erbgha mija u sebghin lira Maltija u disgha u disghajn cetezmu (Lm470.99) bhala danni kif fuq spjegat.

(2) Jiddikjara li t-talba rikonvenzjonali tas-socjeta konvenuta hija preskritta ghat-tenur ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tan-notifika ta’ l-avviz tat-talba.

Bl-ispejjez fir-rigward tat-talba ta’ l-atturi in kwantu ghal kwart jithallsu mill-atturi u tlett kwarti mis-socjeta konvenuta. L-ispejjez relatati mat-talba rikonvenzjonali huma kollha ghak-karigu tas-socjeta konvenuta.

Avukat Dr. Anthony Ellul
Gudikatur.

--------------------------------TMIEM--------------------------------