Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 904/2019DC

Mario Xerri (K.I. Numru 225665M) u
Rita Xerri (K.I. Numru 201973M)

vs

ICI Limited (C-33815)

Illum, 20 ta' Frar 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ġuramentat** tal-atturi ppreżentat fl-20 ta' Settembru, 2019 permezz ta' liema ppremettew:-

> 1. *Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 177, Triq il-Parilja, Santa Venera, liema fond ġie akkwistat permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, kopja annessa Dok MX1.*
>
> 2. *Illi s-soċjeta` intimata ICI Limited kienet kisbet permessi ta' żvilupp bin-numri 3075/16 u 09702/17 għall-twaqqiegħ u żvilupp ta' fondi adjaċenti għall-fond tal-atturi, fosthom il-fond bin-numru 176 (jew ġieli msejjaħ numru 181), Triq il-Parilja, Santa Venera, fi kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet.*
>
> 3. *Illi l-proprjeta` żviluppata mis-soċjeta` intimata tikkonfina mal-proprjeta` tal-atturi, u tinsab fuq in-naħa tal-lemin tal-fond tal-atturi meta tħares mit-Triq. Illi l-faċċata tal-fond tal-atturi jidher fir-ritratt hawn anness Dok MX2, u l-proprjeta` adjaċenti żviluppata mis-soċjeta` intimata tidher fir-ritratt anness Dok MX3.*
>
> 4. *Illi tul ix-xogħlijiet ta' skavar u żvilupp tal-proprjeta' adjaċenti,*

l-atturi batew diversi ħsarat fil-fond tagħhom, kif ser jiġi spjegat ulterjorment, fosthom konsenturi u ħsarat fil-finishings inkluż madum.

5. *Illi l-atturi ġibdu l-attenzjoni tas-soċjeta` konvenuta tramite d-direttur (u uniku azzjonist) tagħha Keith Attard Portughes diversi drabi dwar il-ħsara li kienu qed isofru, u minkejja li ammetta li ġew kawżati ħsarat, ma tħallas xejn għad-danni.*

6. *Illi għalhekk l-atturi ippreżentaw ittra uffiċjali fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili datata 31 ta' Jannar 2019, ittra 369/19 (kopja annessa Dok MX4) fejn interpellaw lis-soċjeta` konvenuta sabiex ma tikkawżaw iktar ħsara fil-fond tal-atturi, u sabiex tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas tal-ħsarat kawżati minnha.*

7. *Illi in segwitu għall-istess ittra uffiċjali, is-Sur Keith Attard Portughes in rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta qabel u ddikjara permezz ta' skrittura (kopja annessa Dok MX5) li s-soċjeta` ICI Limited hija responsabbli għad-danni strutturali u/jew ta' xorta oħra kawżati fil-fond tal-atturi minħabba x-xogħol ta' skavar u kostruzzjoni fil-fond adjaċenti għal dak tal-atturi. Illi għal l-effetti kollha l-atturi qegħdin jannettu kopja informali tal-memorandum and articles of association' tas-soċjeta' intimata (immarkata Dok MX5A).*

8. *Illi għalhekk l-atturi permezz tal-Perit Kurt Sammut Alessi, ipproċedew sabiex jippreżentaw rapport u stima peritali dwar id-danni kawzati lilhom, liema rapport u stima datati 28 ta' Frar 2019 huma hawn annessi Dok MX6 u Dok MX7. Illi l-atturi bagħtu l-istess dokumenti lis-soċjeta` konvenuta permezz ta' ittra legali datata 26 ta' Marzu 2019 (kopja annessa Dok MX8) u interpellaw lis-soċjeta` konvenuta tħallas l-ammont likwidat ta' EUR 37,901.60, u l-ispejjeż u l-imgħax legali.*

9. *Illi l-atturi għalhekk batew ukoll spiża ta' EUR 413 sabiex il-Perit Sammut Alessi jirrediġi r-rapport u stima relattivi, kopja tal-irċevuta annessa Dok MX9.*

10. *Illi minkejja dan, is-soċjeta` konvenuta baqgħet moruża, u għalhekk l-atturi reġgħu interpellaw lis-soċjeta` konvenuta permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fit-28 ta' Mejju 2019 fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, ittra 1944/2019 (kopja annessa Dok MX10) sabiex tħallas dak dovut. Illi minkejja dan, is-soċjeta` konvenuta għadha moruża.*

11. *Illi għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara li s-soċjeta` konvenuta hija responsabbli għad-danni kawżati fil-fond tal-atturi numru 177, Triq il-Parilja, Santa Venera u spejjeż relatati (inkluz spejjeż peritali), minħabba x-xogħol ta' skavar u kostruzzjoni eżegwiti fil-fond adjaċenti għal dak tal-atturi.*

2. *Tillikwida d-danni pagabbli mis-soċjeta` konvenuta u spejjeż oħra inkorsi mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta' perit tekniku nominat, fl-ammont ta' EUR 38,314.60 u/jew dik is-somma verjuri oltre l-imgħax mill-ewwel ittra uffiċjali datata l-31 ta' Jannar 2019 sal-pagament effettiv.*

3. *Tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali 369/2019 u 1944/2019 u bl-imgħaxijiet legali kif mitluba.

Rat **ir-risposta ġuramentata** tas-soċjeta konvenuta permezz ta' liema eċċepixxiet:-

Illi l-pretensjonijiet u konsegwenti talbiet tal-atturi fil-konfront ta' tas-soċjeta' intimata, rigwardanti danni minnhom allegatament subiti, huma in parte eżaġerati u in parte inġustifikati għaliex mhux dovuti.

Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' esponenti dejjem kienet lesta illi taċċetta li tagħmel tajjeb għall-ħsarat kkaġunati lir-rikorrenti fil-kors tax-xogħlijiet li qed isiru fuq il-fond adjaċenti għall-fond tar-rikorrenti, iżda r-rikorrenti dejjem eżageraw fil-pretensjonijiet taghhom.

Illi dan qiegħed jingħad stante li s-soċjeta intima diġa' kisbet stima peritali tad-danni kkaġunati (Vide Dokument A) u dejjem weriet biċ-ċar li kienet u għadha lest li teffettwa tali pagament, iżda żgur li mhux lest li tagħmel tajjeb versu l-pretensjoni tar-rikorrenti hekk kif din hija a dir poco kredibbli kif ukoll esaġerata.

Illi għaldaqstant u mingħajr preġudizzju għas-suespost, s-soċjeta' esponenti qiegħda tiċħad bhala infondat il-kontenut tar-rikors sopra ċitat, fis-sens illi l-istima u s-sorte riklamata mill-istess rikorrenti

m'hijiex ġusta.

Illi l-esponenti qiegħda wkoll topponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan stante il-kontenut suespost.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta[1].

Rat id-digrieti li permezz tagħhom inħatru periti ġudizzjarji u ċioe' perit legali u perit tekniku li għall-ewwel ngħataw l-inkarigu li jirrelataw dwar xogħlijiet urġenti ta' tiswija fid-dar tal-atturi. Iktar tard l-inkarigu tagħhom ġie estiż biex jisimgħu l-provi u jirrelataw dwar il-ħsarat kollha msemmija mill-atturi.[2]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali nkluż in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet[3].

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tittratta dwar talba mill-atturi għal ħlas għal danni kkaġunati minn xogħol ta' skavar u bini f'sit li jiġi biswit id-dar tal-atturi. Illum f'dan is-sit inbniet blokka appartamenti. L-iskavar ta' dan is-sit sar minn terz u sar qabel ma s-soċjeta konvenuta bdiet ix-xogħol tagħha fis-sit. Jidher li d-danni kienu kkawżati sa mill-istadju tal-iskavar. Is-soċjeta konvenuta ħadet fuqha r-responsabilta' għad-danni kemm li seħħew waqt l-iskavar kif ukoll dawk li seħħew meta s-soċjeta konvenuta kienet qed taħdem fis-sit. It-talba tal-atturi hi għas-somma ta' tmienja u tletin elf, tliet mija u erbatax-il euro (€38,314) waqt li s-soċjeta konvenuta tgħid li hi għandha tħallas biss somma ta' ħmistax-il elf u disgħa u sittin euro (€15,069).

Ikkunsidrat

<u>IL-PROVI</u>

Illi d-dar proprjeta' tal-atturi tinsab f'numru 177 Triq il-Parilja Santa Venera, waqt li s-sit mibni jinsab f'numru 176 Triq il-Parilja Santa Venera. Kien esebit

---

[1] Fol 241
[2] Fol 74
[3] In-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tinsab a fol 213 waqt li dik tal-konvenuta tinsab a fol 225.

kuntratt[4] mill-atturi datat 8 ta' Marzu 1989 li juri li l-attur akkwista l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal, ta' mija u ħamsin sena, u li beda jiddekorri fid-9 t'Ottubru 1978, u dan fir-rigward tas-sit fejn illum l-atturi għandhom id-dar tagħhom. Iċ-ċens pagabbli kien mitt lira (Lm100) u kien revedibbli. Għalkemm dan il-kuntratt ma jurix li l-atturi huma sidien sħaħ tal-proprjeta' ma tqajmet l-ebda eċċezzjoni fir-rigward. Pero' rriżulta mill-provi li l-atturi joqogħdu f'din id-dar li ġarrbet ħsarat u ilhom joqogħdu fiha u għalhekk kwalunkwe ħsarat batewhom huma.

Illi rriżulta li s-soċjeta konvenuta kellha konvenju biex tixtri l-fond li kien imwaqqa', skavat u mibni mill-ġdid biswit il-proprjeta' tal-atturi. Permezz ta' kuntratt[5] datat 10 ta' Jannar 2017, is-soċjeta konvenuta għaddiet id-drittijiet tagħha taħt il-konvenju lil D4 Group Limited, waqt li D4 Group xtrat mingħand is-sid il-fond kollu. Irriżulta wkoll li l-kuntrattur li bena dan il-blokk il-ġdid kienet is-soċjeta konvenuta stess. Pero' t-twaqqigħ u l-iskavar m'għamlitux is-soċjeta konvenuta imma terz. Is-soċjeta konvenuta għaldaqstant hi responsabbli għall-ħsarat li setgħu kienu kaġunati waqt li kienet qed taħdem hi fis-sit. Rigward il-ħsarat li setgħu kienu kaġunati waqt l-iskavar, is-soċjeta konvenuta ħadet ir-responsabilta' tagħhom ukoll, kif se jkun diskuss iktar tard. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar dawn il-fatti.

Ikkunsidrat

Illi jidher li l-kronoloġija tal-każ, kienet kif ġej:

- Sar condition report tal-proprjeta' tal-atturi fl-2009 mill-perit tas-soċjeta konvenuta Edgar Caruana Montaldo. Hu esebixxa ritratti[6] li ha hu stess fi Frar 2009 u huma marbuta ma' dan il-condition report.
- Madwar l-2009 jew l-2010 twaqqgħet il-villa li kien hemm fin-numru 176 Triq il-Parilja, u beda l-iskavar minn Charles Mangion.
- Ittieħdu żewġ settijiet ta' ritratti tal-proprjeta' tal-atturi mill-perit Edgar Caruana Montaldo, wieħed f'Marzu[7] u l-ieħor f'Awwissu 2010.[8]
- Is-sit, fejn kien hemm il-villa li twaqqgħet, għamel madwar tmien snin abbandunat.
- D4 Group Limited akkwistat is-sit fl-2017 skont il-kuntratt esebit in atti. Ix-xogħol ta' tkomplija ta' skavar kif ukoll ix-xogħol tal-bini tal-blokka appartamenti saru mis-soċjeta konvenuta.
- Il-permessi tal-bini ħarġu fl-2016 u fl-2017[9]. Il-perit Edgar Caruana Montaldo għamel rapport dwar il-proprjeta' tal-atturi f'dan iż-żmien.[10]

[4] Fol 6
[5] Fol 122 (u fol 374)
[6] Fol 408 sa fol 495. Ġa kien hemm ħafna konsenturi, umdita' u effetti ta' fejn daħal l-ilma jidhru f'dawn ir-ritratti
[7] Fol 496 sa fol 522 Jidher iktar qsim, ħsarat fil-madum u fid-drive in, u fil-bir
[8] Fol 523 sa fol 604
[9] Permessi numri 3075/2016 u 9702/2017
[10] Rapport a fol 75 (u kopja oħra a fol 363)

- Fi Frar 2019 sar rapport dwar il-proprjeta' tal-atturi mill-perit tal-atturi Kurt Sammut Alessi.[11] Ir-rapport fih ukoll ħafna ritratti ta' konsenturi, tixrib u ħsara. Fih stima ta' xogħol li kien baqagħlu jsir {fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf mija tmienja u erbgħin euro €26,148)} u kalkolu ta' xogħol li diġa sar mill-atturi {fl-ammont ta' ħdax-il elf seba' mija tnejn u ħamsin euro (€11,752), għal total ta' sebgħa u tletin elf disa' mija u wieħed euro (€37,901)}.[12]
- L-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali kontra s-soċjeta konvenuta, datata 31 ta' Jannar 2019[13] u bagħtulha ittra bonarja bir-rapport tal-perit fis-26 ta' Marzu 2019. L-atturi qed jitolbu wkoll il-ħlas tal-ispejjeż ta' dan ir-rapport.[14]
- Fit-8 ta' Frar 2019 is-soċjeta konvenuta, permezz tar-rappreżentant tagħha, bagħtet email[15] lill-atturi fejn aċċettat ir-responsabilta' għall-ħsarat kollha li saru waqt ix-xogħol (li ħa madwar sentejn), kemm waqt l-iskavar li sar minn terz, u anke waqt ix-xogħol li sar mis-soċjeta konvenuta stess. Il-kontenut ta' din l-email kien konfermat kemm-il darba waqt ix-xhieda tar-rappreżentant tas-soċjeta konvenuta.

Illi kienu esebiti wkoll dokumenti oħra fosthom numru ta' ritratti[16] li juru ħmieġ fuq il-bejt tal-atturi, liema bejt hu miksi bil-membrane; hemm partijiet mill-membrane li jidhru mqatta' u jidher ukoll bucket ta' crane fuq il-bejt tagħhom.

Illi fil-mori tal-kawża, kemm is-soċjeta konvenuta[17] kif ukoll l-atturi[18] kienu awtorizzati jagħmlu xogħlijiet ta' tiswija urġenti biex ma jibqax dieħel ilma minħabba l-ħsarat.

Illi fix-xhieda tiegħu**, il-perit Edgar Caruana Montaldo**[19], il-perit tas-soċjeta konvenuta, qal li għamel l-istima tal-ħsara, esebita a fol 75 u fol 363, meta ħarġu l-permessi PA3075/16 u PA 9702/17. Qal li qabel akkwistat is-sit is-soċjeta konvenuta, is-sit għamel xi snin abbandunat u ġa kien hemm ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi u dawn huma nklużi fl-istima a fol 75. Qal li din l-istima għamilha wara li hu mar fid-dar tal-atturi u niżżel dak kollu li indikawlu l-atturi. Qabel għamel dan ir-rapport, hu kien għamel condition report fuq il-proprjeta' tal-atturi fis-sena 2009 jew 2010. Ix-xhud spjega li biex għamel l-istima tal-ħsarat, hu kien dar il-proprjeta' tal-atturi mill-basement level sal-bejt. Fl-affidavit tiegħu[20] imbagħad, ix-xhud ikkonferma li l-kejl għamlu fil-preżenza tal-atturi u jinkludi kollox. Jinkludi l-ħsarat li saru waqt l-iskavar (qabel ma akkwistat is-soċjeta konvenuta), il-ħsarat minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma, u l-ħsarat waqt ix-xogħol tas-soċjeta

[11] Fol 28
[12] A fol 366 hemm spjega dwar l-ammont ta' €18,880 xogħol ta' tikħil ta' fili, l-faċċata u l-bir
[13] Fol 13
[14] Ir-rapport sewa €413
[15] Fol 15
[16] Fol 78 sa fol 88
[17] Fol 101
[18] Fol 115
[19] Fol 371
[20] Fol 207

konvenuta. Qal li l-ħsarat fil-ground floor u first floor jinkludu l-ħsarat mill-kostruzzjoni waqt li l-maġġoranza tal-ħsarat fil-basement level -1 u basement level -2 jinkludi ħsarat mill-iskavar. Qal li l-istima tal-perit tal-attur esebita a fol 57 u 58 la fiha kejl u lanqas rati. Qal li hu uża r-rati tas-suq fl-istima tiegħu. Qal li jaf li l-konvenut dejjem kien lest iħallas skont l-istima li għamel ix-xhud, imma l-atturi dejjem irrifjutaw. Mbagħad f'xhieda sussegwenti[21] qal li hu kien bagħat il-condition report lill-atturi. Qal li hu kien applika f'isem is-soċjeta konvenuta għal renewal application u applikazzjoni biex jiżdied sular fuq parti tas-sit iżda ma kienx hemm applikazzjoni dwar skavar għax dan ma sarx mils-soċjeta konvenuta. Qal li meta daħal hu fix-xena, is-sit kien fadallu xi skavar fuq wara xi jsir u dan kien imiss mal-proprjeta' tal-atturi.[22] Qal li l-iskavar tal-bir sar fin-nofs tas-sit u ma kienx imiss mal-atturi. L-iskavar sar bil-gerriema (drum cutter).

Illi fl-affiavit tiegħu, id-direttur tas-soċjeta konvenuta **Keith Attard Portughes**[23] qal li hu ma kellux x'jaqsam mad-demolizzjoni u l-iskavar, għax akkwista l-proprjeta'[24] meta l-iskavar kien lest. Qal li jaf li l-perit Edgar Caruana Montalto kien il-perit tal-kuntrattur li għamel l-iskavar u jaf li dan il-perit kien għamel rapport dwar il-ħsarat li saru minħabba l-iskavar. Qal li hu kien lest jagħmel tajjeb għal dawn il-ħsarat hekk kif imkejlin korrettement, u mhux għal talbiet fl-ajru. Qal li hu lest iħallas dak li niżżel il-perit Caruana Montaldo, għax jinkludi l-ħsarat kollha, kemm il-ħsarat mill-iskavar qabel is-sit sar proprjeta' ta' D4 Group Ltd u anke ħsarat li setgħu seħħu meta D4 Group Ltd saret sid. Qal li l-istima tal-perit tal-atturi ma fihiex la rati u lanqas kejl speċifiku. Qal li l-ammonti lil hinn mill-istima tal-perit Caruana Montaldo huma abbuż fil-konfront ta' D4 Group Ltd. F'xhieda mgħotija aktar l' quddiem [25] ikkonferma li l-firma li tidher fin-nofs fl-email a fol 15 hi tiegħu u n-numru tal-karta tal-identita' hu tiegħu u kkonferma d-dikjarazzjoni li hemm fl-email. Qal li tali dikjarazzjoni kienet saret bi qbil verbali mal-atturi, li kien hemm madwar sbatax-il elf euro (€17,000) ħsarat, mingħajr ma daħlu fid-dettall tal-kejl. F'xhieda sussegwenti[26] qal li s-soċjeta konvenuta ICI Limited hi proprjeta' tiegħu bħala shareholding u hu direttur u għandu setgħa li jiffirma waħdu f'isem il-kumpanija skont l-istatut.[27] Qal li l-kumpanija D4 Group Limited hi sid il-fond li kien qed jiġi żviluppat u s-soċjeta konvenuta ICI Limited hi l-iżviluppatur tas-sit. Qal li ffirma d-dikjarazzjoni a fol 15 f'isem is-soċjeta konvenuta ICI Limited. Qal li bid-dikjarazzjoni, hu daħal responsabbli għall-ħsarat li saru mill-proprjetarju preċedenti, Charles Mangion, waqt l-iskavar. Qal li kien kellmu l-perit Joe Cassar f'isem l-atturi, imma ma kienx infurmat għaliex l-atturi ma kinux ħadu passi kontra Charles Mangion dak

[21] Fol 405
[22] Immarkat fuq ritratt bid-data 31.8.2010 fuq Dok CM3
[23] Fol 205
[24] Jirriżulta li Keith Attard Portughes hu direttur kemm tal-konvenuta kif ukoll ta' D4 Group Ltd, li hi sid il-blokk appartamenti mibni; dan jidher mill-kuntratt tal-akkwist ta' D4 Group Ltd a fol 122 (u fol 374)
[25] Fol 373
[26] Fol 406
[27] Memorandum and articles tal-konvenuta esebiti a fol 16

iż-żmien. In kontroeżami, qal li meta D4 Group Limited akkwistat il-fond in kwistjoni, dan kien ilu xi tmien snin abbandunat. Qal li l-perit Edgar Caruana Montaldo kien il-perit ta' Charles Mangion waqt l-iskavar, u x-xhud ftiehem mal-perit li dan joħroġ stima tal-ħsarat kawżati mill-iskavar u hu jħallas lill-atturi dawn l-ispejjeż. Qal li kien offra li minflok iħallas skont l-istima tal-perit Caruana Montalto, isewwi l-ħsarat hu stess, imma l-atturi qatt ma nkarigawh b'dan ix-xogħol. Qal li l-atturi ma qablux mal-istima. Qal li l-atturi kienu anke waqqfuh milli jiksi u jiżbogħ il-ħajt tal-appoġġ u jagħmillu water proofing bejn iż-żewġ qoxriet (tal-atturi u tas-soċjeta konvenuta) biex jevita ħsara għaż-żewġ proprjetajiet. Qal li anke ġabulu l-pulizija meta hu kien se jagħmel dan ix-xogħol.

Illi fix-xhieda tiegħu, il-perit **Kurt Sammut Alessi**, il-perit tal-atturi, [28] ikkonferma kemm il-condition report[29] kif ukoll l-istima ta' xogħlijiet rimedjali li jridu jseħħu jew diġa saru, li hi parti mill-istess rapport. Qal li ħa r-ritratti ta' mar-rapport hu stess. Qal li l-kont ta' erba' mija u tlettax-il euro (€413) ħlas tar-rapport li għamel hu, esebit a fol 60, ħallsuh l-atturi. Qal li l-istimi tax-xogħol huma bbażati fuq stimi ottenuti mill-atturi u li l-atturi għaddewlu. Qal li plastering ġie jiswa ħafna (tmintax-il elf tmien mija u tmenin euro (€18,880)[30] għax hemm ħafna metri kwadri fil-livelli kollha. Qal li fil-basement hemm 400 mk, 487 mk u 274 mk (terrazin mhux inkluż). Qal li r-rapport tal-perit esebit mis-soċjeta konvenuta iħalli barra dawn ix-xogħlijiet li jeħtieġ isiru u għandu dawn in-nuqqasijiet:

- żebgħa u finishings ta' ground floor level -1
- areas fl-istima tal-konvenut ma jaqblux mal-post
- ħitan tal-upper basement jeħtieġ jinżebgħu
- rati baxxi fl-istima tas-soċjeta konvenuta
- rata ta' tiswija tat-travi tal-konkos kalkulati bil-metri kwadri, liema kejl ma jagħmilx sens
- ma jsemmix xogħlijiet ta' membrane (li jridu jinqalgħu u jinbidlu)
- tiswija /tibdil ta' cladding fid-drive in

In kontroeżami[31] qal li sar jaf li oriġinarjament is-sid ma kinitx is-soċjeta konvenuta wara li għamel ir-rapport tiegħu. Qal li ra l-condition report tal-perit Caruana Montaldo wara li għamel ir-rapport tiegħu. Qal li hu fassal ir-rapport tiegħu a bażi ta' dak li kkonstata meta mar fuq il-proprjeta' tal-atturi. Qal li ma jafx meta kien skavat is-sit ta' maġenb l-atturi u kemm damet snin skavata u x-xogħol wieqaf, u ma staqsiex lanqas. Qal li ma jafx kemm niżel l-iskavar fis-sit imma żgur li niżel iktar minn erba' sulari taħt il-livell tat-triq. Qal li fl-opinjoni tiegħu, il-ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi seħħew minħabba kemm ix-xogħol tal-iskavar kif ukoll minħabba x-xogħol ta' kostruzzjoni. Spjega li l-figura ta' tmintax-il elf, tmien mija u tmenin euro (€18,880) tinkludi xogħol ta' tikħil ta'

[28] Fol 359. Xhieda mogħtija fis-27 ta' Jannar 2020
[29] Fol 28
[30] Fol 57
[31] Fol 365

fili, tikħil tal-bir u xogħol ta' fili tal-faċċata kif jidher fi stima ta' terzi a fol 366. Esebixxa wkoll spjega tal-ammonti murija fir-rapport tiegħu a fol 57 u 58, bir-rati u kejl tax-xogħlijiet li baqa' jsiru, u xogħlijiet li ġa saru, liema spjega għandha total ta' ħmistax-il elf ħames mija tmienja u tmenin euro (€15,588).[32]

Illi fl-affidavit tiegħu, **l-attur Mario Xerri** [33] qal li d-dar ta' maġenbhom inbiegħet għall-iżvilupp madwar l-2007. Qal li l-ewwel ħadem fiha l-kuntrattur Charles Mangion u mbagħad kellu problemi finanzjarji u biegħha u kien involut APS Bank minħabba d-djun li kien hemm. Is-sit inxtara mils-soċjeta konvenuta[34] u l-iżvilupp għamlitu hi. Qal li Keith Attard Portughes f'isem is-soċjeta konvenuta dejjem aċċertah li se jagħmel tajjeb għall-ħsarat li sofra fid-dar tiegħu, kemm dawk li saru fi żmien il-kuntrattur Mangion u anke dawk li saru waqt l-iżvilupp mils-soċjeta konvenuta, u tahielu bil-miktub f'email. Qal li għandhom ħafna konsenturi d-dar. Qal li għandhom problemi kbar ta' dħul ta' ilma, għax l-ilma jidħol ġol-garaxxijiet għax qattgħu il-membrane xi darbtejn, u jidħol ukoll minn taħt il-madum fil-veranda ta' wara, fejn għandu l-gazebo.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi din hija kawża għall-ħlas ta' danni. Il-fond proprjeta' tal-atturi sofra ħsara meta l-proprjeta' biswitu twaqqgħet, u mbagħad kienet skavata u fiha nbniet blokka appartamenti. L-atturi fit-talbiet tagħhom qed jitolbu minn din il-Qorti dikjarazzjoni ta' responsabilta' għall-ħsara, likwidazzjoni ta' somma bħala ħlas ta' danni u kundanna għall-ħlas, dejjem kontra s-soċjeta konvenuta. L-atturi ma jsemmu l-ebda artiklu tal-liġi bħala bażi għat-talbiet tagħhom pero' dawn it-talbiet u x-xhieda li tressqet jinkwadraw preċiż fl-artiklu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

> *1031. Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.*
>
> *1032. (1) Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.*
>
> *(2) … …*
>
> *1033. Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni,għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta'ħsieb, jagħmel*

[32] Fol 369
[33] Fol 361
[34] Irriżulta li s-sit inxtara minn D4 Group Limited u mhux mill-konvenuta

jew jonqos li jagħmel xi ħaġa ii biha jikser xi dmirimpost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabbaf'hekk.

Illi għalhekk, kawża ta' din ix-xorta titlob li fil-kawża ssir:

- prova ta' imġieba,
- prova li din l-imġieba saret bi ħtija ta' min għamilha,
- prova tal-ħsara li kienet ikkawżata minn din l-imġieba f'rabta diretta, u
- prova ta' kemm tiswa din il-ħsara biex kemm jista' jkun, kollox jerġa' jiġi fl-istat li kien qabel il-ħsara.

Illi pero' f'din il-kawża, s-soċjeta konvenuta ammettiet u aċċettat ir-responsabilta' għall-ħsara li saret fil-proprjeta' tal-atturi minħabba x-xogħol ta' skavar u bini li seħħ fil-fond biswit din il-proprjeta'. Din l-aċċettazzjoni ta' responsabilta' saret permezz ta' email datata 8 ta' Frar 2019, esebita a fol 15, fejn Keith Attard Portughes, direttur tas-soċjeta konvenuta, iddikjara f'isem is-soċjeta konvenuta:

'I declare that ICI Limited (C33815) is responsible for all damages structural and/or otherwise that have occurred as a result of excavation and construction works, on the adjacent property owned by Mario and Rita spouses Xerri holders respectively of ID card numbers 225655M and 201973M at 'Paloma', Triq il-Parilja Santa Venera, which have been ongoing for over two years.

Illi fis-sentenza **Maria Xuereb vs TBS Services Ltd**[35], il-Qorti qalet:

*Huwa evidenti qabel xejn illi l-kwestjoni tal-ħtija mhiex in diskussjoni f'din il-kawża, u lanqas fl-aggravji ta' l-appell interpost, billi din tidher ammessa mis-soċjeta` appellanti. F'dan jidher li s-soċjeta` konvenuta appellanti hi konxja tal-fatt, ankorke d-dannu ġie kawżat mill-kuntrattur tagħha u l-impjegati ta' dan, illi "non puo` un vicino esimersi dallo obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri" ("**Borg vs Falzon**" riportata a **Vol III pagna 16**). Loġikament għalhekk hija illimitat l-aggravji tagħha dwar il-quantum tad-danni pretiżi.*

Illi kif tajjeb ikkummenta l-perit legali fir-rapport tiegħu, tali ammissjoni tista' tinġieb bħala prova valida, anke kontra min għamilha.[36] Il-prinċipju legali huwa '*confessio est regina probationum*'.[37] Din hi ammissjoni jew konfessjoni espliċita u ma kienx hemm bżonn li wieħed joqgħod jinferiha minn fost il-provi. Fil-fatt

[35] Deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-20 t'Ottubru 2003
[36] Ara l-artiklu 632 u 693 tal-Kap 12 tal-Liġijiet
[37] Ara **Dr Massimo Vella et vs V. Petroni (Imports) Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-28 ta' Novembru 2007

Keith Attard Portughes, direttur tas-soċjeta konvenuta u f'isem l-istess konvenuta, ikkonferma l-kontenut ta' din id-dikjarazzjoni diversi drabi fix-xhieda tiegħu. Din id-dikjarazzjoni tkopri wkoll il-ħsarat li saru minn terzi waqt l-iskavar, qabel is-soċjeta konvenuta bdiet taħdem fis-sit hi. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta din id-dikjarazzjoni bħala li mhix veritiera, jew allega li mhix valida jew li kienet sfurzata, jew għamel xi allegazzjoni simili. Għalhekk il-Qorti se taċċetta din l-email bħala li fiha dikjarazzjoni mis-soċjeta konvenuta dwar ir-responsabilta' tagħha f'dan il-każ, u dan kif anke kienet konfermata kemm-il darba fix-xhieda.

Illi b'hekk jiġi li m'hemmx ħtieġa li l-Qorti tikkunsidra u tiddeċiedi dwar l-imġieba li seħħet bi ħtija ta' parti u li kkawżat b'mod dirett il-ħsara lill-parti l-oħra. Hija s-soċjeta konvenuta li ex admissis hi responsabbli għall-ħsara kollha li seħħet fil-proprjeta' tal-atturi riżultat tal-iskavar u l-bini fil-fond ta' maġenbha.

Ikkunsidrat

Illi pero' bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar l-ammont li għandu jitħallas bħala danni. L-atturi jistrieħu fuq stima ta' ħsarat li għamel il-perit tagħhom u qed jitolbu tmienja u tletin elf tliet mija u erbatax-il euro (€38,314), waqt li s-soċjeta konvenuta tistrieħ fuq stima ta' ħsarat li għamel il-perit tagħha u lesta tħallas is-somma ta' ħmistax-il elf u disgħa u sittin euro (€15,069).

Illi fir-rapport tagħha, l-perit tekniku qalet li hi għamlet aċċess fil-fond tal-atturi, ħadet ritratti u eżaminat l-istimi mressqa mill-partijiet. Dwar l-istima mressqa mill-atturi, qalet li l-ammont mitlub mhux ippruvat permezz ta' bill of quantities, imma partijiet mis-somma hi ppruvata biss b'lump sums li jirriżultaw minn kwotazzjonijiet maħruġa minn terzi. Il-perit qalet li kien meħtieġ li l-perit jippreżenta rapport li fih il-kejl li għamel hu, flimkien mar-rata kurrenti tax-xogħol meħtieġ biex tissewwa l-ħsara. Qalet li dan ma sarx. Dwar l-istima mressqa mis-soċjeta konvenuta, il-perit tekniku qalet li din l-istima hi kollha mibnija fuq kejl u rati tax-xogħol ta' meta saret l-istima. Il-perit tekniku mbagħad, a bażi ta' dak li kkonstatat hi, u wara li qabblet iż-żewġ stejjem, ikkonkludiet li d-danni dovuti mis-soċjeta konvenuta huma ta' dsatax-il elf ħames mija tlieta u għoxrin euro (€19,523).[38]

Illi l-atturi jgħidu li ladarba s-soċjeta konvenuta aċċettat ir-responsabilta' għall-ħlas ta' danni, allura għandha tħallas is-somma kollha mitluba minnhom. Pero' l-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunar. L-ammissjoni fil-każ in eżami tas-soċjeta konvenuta tfisser li hi obbligata tħallas l-ispejjeż li huma raġonevolment mitluba mill-atturi u li huma ppruvati b'mod adegwat.

[38] Ara Dok EBC1 (a fol 274 u 275), fejn analizzat l-istima tal-perit tal-atturi, u Dok EBC2, a fol 271, fejn ikkunsidrat l-istima taż-żewġ periti tal-atturi u konvenuta, u kkonkludiet li l-istima tad-danni hi ta' €16545 mingħajr VAT fuq valuri tal-2019

Illi hu prinċipju antik fis-sistema legali tagħna, u li fuqu l-ġurisprudenza kienet kostanti tul is-snin, li min jallega, jrid jipprova. Fis-sentenza **Interior Finishes Supplies Limited vs Ian Tabone**[39] il-Qorti qalet:

> *Issa ma jista' qatt ikun kontestat, anke għaliex din hi norma proċedurali ben assodata (Artikolu 562, Kapitolu 12), illi kull pretendent ta' dritt f' ġudizzju għandu jipprova l-fatti kostitwenti l-bażi tal-pretensjoni tiegħu. Prinċipju dan li għandu l-fondament tiegħu fir-regola tradizzjonali "onus probandi incumbit ei qui dicit". Regola din li tesprimi l-esiġenza loġika li tqiegħed fuq spallejn min jallega fatt favorevoli għalih l-obbligu li jagħti prova adegwata ta' l-eżistenza ta' dak il-fatt. Naturalment tali regola ġenerali taggrava kemm fuq l-attur ("actori incumbit probatio") kemm fuq il-konvenut meta dan iġib 'il quddiem eċċezzjoni jew difiża kontrapposta u intiża biex tikkontrasta l-pretiża ta' l-avversarju ("reus in excipiendo fit actor");*[40]

Illi l-atturi bbażaw it-talba tagħhom fuq stima tal-perit tagħhom, liema stima la kellha kejl u lanqas rati tax-xogħol, ħlief għal fol 369, li turi rati u kejl u hi fl-ammont ta' ħmistax-il elf ħames mija tmienja u tmenin euro (€15,588). Ma ppreżentawx iktar dokumenti li jissustanzjaw il-bqija tas-somma li huma qed jitolbu. Lanqas ma ressqu l-istimi li jidher li l-atturi ġabu mingħand terzi u li għaddewhom lill-perit tal-atturi biex bena r-rapport tiegħu fuqhom. L-atturi naqsu wkoll li jġibu prova adegwata ta' dawk l-ispejjeż li huma jallegaw li l-perit tas-soċjeta konvenuta ħalla barra mir-rapport tiegħu.

Illi min-naħa l-oħra, s-soċjeta konvenuta qalet li hi lesta tħallas a bażi tal-istima tal-perit tagħha. Hi ġabet prova tas-somma li hi lesta tħallas, permezz ta' stima maħruġa mill-perit tagħha, mibnija fuq kejl magħmul mill-istess perit, bir-rati tax-xogħol tal-2019.

Illi fir-rapport tagħha u minn dak li kkonstatat, il-perit tekniku waslet għas-somma ta' danni ta' dsatax-il elf ħames mija tlieta u għoxrin euro (€19,523) li tqarreb aktar lejn dak li ssostni li għandha tħallas is-soċjeta konvenuta. Il-Qorti jidhrilha li għandha toqgħod fuq din il-konstatazzjoni tal-perit tekniku u tikkonfermaha.

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta konvenuta in kwantu tallega li l-ammont ta' danni mitluba tal-atturi huma eżeġerati u/jew in parti mhux dovuta, hija ġustifikata.

[39] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Ġunju 2005
[40] Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ciantar vs David Curmi** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ġunju 2006

Ikkunsidrat

Illi l-atturi talbu imgħax mid-data tal-ewwel ittra uffiċjali, ċioe 31 ta' Jannar 2019. F'din l-ittra uffiċjali pero l-atturi ma llikwidawx l-ammont pretiż imma talbu biss lis-soċjeta konvenuta tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni; lanqas fit-tieni ittra uffiċjali ma ssemma xi ammont speċifiku u likwidat li l-atturi kienu qed jippretendu bħala danni. Kien biss fir-rikors ġuramentat li llikwidaw l-ammont ta' danni minnhom pretiż fis-somma ta' €38,314.60. Dan l-ammont pero ġie ridott konsiderevolment tant li l-ammont likwidat minn din il-Qorti huwa ta' kwazi nofs dak pretiż. Għalkemm ir-regola ġenerali hi li meta l-attur jitlob somma determinata l-imgħax għandu jidekorri mid-data tat-talba ġudizjarja anke jekk dak l-ammont jiġi ridott, għal din ir-regola hemm eċċezzjonijiet.

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mgħotija fis-17 ta' Ottubru 2024 mill-Qorti tal-Appell il-kawża fl-ismijiet **Francene Cini vs Domenic Zammit** fejn ntqal li:

> *57. Din il-Qorti għamlitha ċara kemm-il darba li bħala regola ġenerali, meta l-attur jitlob somma determinata u din titnaqqas mill-Qorti, id-debitur m'għandux jieħu vantaġġ billi jinħeles mill-ħlas tal-imgħax (ara H&C Developments Ltd v. Grazio u Michelina konjuġi Portelli maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2013 u Albert Mallia v. Albert Camilleri deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2014), u dan sewwasew għaliex l-imgħaxijiet jitħallsu għax parti tkun żammet għaliha u nqdiet bi flus li fis-sewwa kellu jgawdihom u jinqeda bihom ħaddieħor (ara Simon Debono et. v.Viaggo Facile s.r.l. et mogħtija mill-Qorti talAppell fit-22 ta' Ġunju, 2022).*
>
> *58. **Huwa biss f'dawk il-każijiet** li fihom ikun wisq diffiċli jekk mhux ukoll impossibbli għad-debitur li jkun jaf x'inhu dovut minnu (ara Mariella Vidal v. Micaela Cassar maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Frar, 2020), jew inkella **meta l-ammont mitlub mill-kreditur jitnaqqas b'mod qawwi** (ara Avantgarde Holdings Limited v. Ivan Cassar et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022), **li d-debitur m'għandux jagħmel tajjeb għall-interessi sakemm ssir investigazzjoni ġudizzjarja dwar kemm tassew għandu jagħti.***

Illi fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza u ġialadarba l-ammont likwidat b'din is-sentenza huwa nofs dak mitlub mill-atturi, l-Qorti hija tal-fehma li l-imgħax għandu jidekorri mid-data tas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-ispejjeż l-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-talbiet attriċi qed jintlaqaw biss in parte u s-soċjeta konvenuta kienet korretta meta allegat li l-ammont pretiz mill-atturi kien esaġerat għalkemm hija min-naħa l-oħra kienet xi ftit konservattiva fl-ammont li deherliha li huwa dovut. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti hija tal-fehma li kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż minnha rinkorsi ħlif għall-ispejjeż tal-periti ġudizjarji li għandhom jiġu sopportati nofs mill-atturi u nofs mis-soċjeta konvenuta.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta konvenuta sakemm hija kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet fuq magħmula:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** tal-atturi u ssib li s-soċjeta konvenuta hi responsabbli għad-danni kaġunati lill-atturi minħabba l-kostruzzjoni li sar fis-sit numru 176 Triq il-Parilja Santa Venera, u dan stante ammissjoni tal-istess soċjeta konvenuta;

2. **Tilqa' t-tieni talba tal-atturi in parti**, u tillikwida d-danni fis-somma ta' dsatax-il elf ħames mija tlieta u għoxrin euro (€19,523);

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas lill-atturi s-somma likwidata ta' dsatax-il elf ħames mija tlieta u għoxrin euro (€19,523), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv;

4. **Tordna** li kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż minnha rinkorsi ħlif għall-ispejjeż tal-periti ġudizjarji li għandhom jiġu sopportati nofs mill-atturi u nofs mis-soċjeta konvenuta.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR