QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Ġimgħa 9 ta' Mejju, 2025

Rikors ġuramentat nru.: 200/2012MH

Numru: 16

Franġisku Fenech u b'digriet tas-6 ta' Ġunju, 2014
il-Qorti tawtorizża t-trasfużjoni tal-ġudizzju
f'isem Christine Mifsud minflok il-mejjet Franġisku
Fenech u b'digriet ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2017
ġie ordnat li isem l-atturi għandu jiġi sostitwit
bl-ismijiet "Joseph Tanti u Victoria Tanti"
Vs
Old Mill Developments Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess u mitlub kif ġej:

1. *"Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond bil-bibien numru 49 u 51 f'Old Mill Street, Mosta filwaqt li s-socjeta konvenuta ghandha l-proprjeta' li tinsab biswita;*

2. *Illi s-socjeta' konvenuta jew terzi mqabbda minnha ghamlu u qed jaghmlu xogholijiet ta' demolizzjoni skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' taghhom u minhabba f'hekk il-proprjeta' tal-attur soffriet u qed issofri hsarat ingenti;*

3. *Illi dana gie ampjament u professjonalment aċċertat mill-Perit Colin Zammit, inkarigat mill-attur, li kkonkluda illi d-danni kkawżati lill-proprjeta' tal-attur huma estensivi (ara rapport datat 30 ta' Mejju, 2011 redatt mill-imsemmi Perit Colin Zammit anness u mmarkat **Dok A**);*

4. *Illi minhabba dawn il-hsarat, l-attur ma jistax jaghmel uzu minn hwejjgu nkluż li jidhol u juża l-istess fond, il-kantini u s-sotteraneji li hemm taht l-imsemmija proprjeta' tieghu. Da fatti, kien hemm persuna, u dan kif ser jirrizulta waqt il-gbir tax-xhieda, illi riedet tikri b' sitt liri maltin (Lm6) kuljum dawn l-ambjenti biex taghmel l-ambjenti de quo bhala mużew iżda minhabba dawn il hsarat li ġabret l-imsemmija proprjeta', dan ma baqax aktar possibbli. Illi minhabba f'hekk ukoll, l-attur sofra danni ingenti. Di piu, l-perit Zammit stqarr ma' l-attur li l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' hija ta' sitt mitt euro (€600) fix-xahar. Dawn il-flus kollha tilifhom l-attur konsegwenza tal-hsarat li garbet il-proprjeta' tieghu minhabba x-xogholijiet li wettqet is-socjeta konvenuta.*

5. *Illi l-attur kiteb diversi drabi lis-socjeta konvenuta sabiex hija taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat u danni li huwa sofra, iżda minkejja d-diversi weghdiet, l-imsemmija soċjetà konvenuta ma ghamlet xejn salv li offriet somma irrizorja biex taghmel tajjeb ghal istess danni minnha kkawżati.*

6. *Illi nonostante r-rieda tajba tal-attur sabiex jintlahaq ftehim, is-socjeta konvenuta baqghet intransigenti;*

7. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

Ghaldaqstant tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti, m'ghandhiex prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, odnijiet u/jew provvedimenti neċessarji u opportuni:

1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-socjeta konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur fil-proprjeta' tieghu kaġun tax-xogholijiet imwettqa u/jew ikkumissjunati lil terzi mill-istess soċjetà konvenuta;*

2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-socjeta konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur, inkluż, iżda mhux biss, telf ta'*

kera u introjtu iehor, u dan minhabba li huwa ma setax jaghmel uzu minn din il-proprjeta' kaġun tal-hsarat li l-istess proprjeta' garbet waqt li kienu qed jitwettqu x-xogholijiet fil-proprjeta' tas-socjeta konvenuta;

3) *Tillikwida, okkorrendo permezz tal-opera ta' periti nominandi, l-ammont ta' dawn id-danni kkagunati lill-attur;*

4) *Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attur l-ammont hekk likwidat;*

Bl-ispejjez kollha, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali numru 3870/11 fl-ismijiet Frangisku Fenech v. Old Mill Developments Limited (C-49801) ippreżentata fil-5 ta' Dicembru, 2011, kontra l-istess soċjetà konvenuta li hija minn issa msejha sabiex tidher ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata[1] għal dak premess u mitlub fejn ġie eċċepiet illi:

1. *"Illi, fl-ewwel lok, it-talbiet kollha tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk għandhom jiġu respinti peress illi mhuwiex minnu li l-fond tar-rikorrent sofra xi hsarat rizultat ta' xogholijiet maghmula mis-socjeta' esponenti;*
2. *Illi, fit-tieni lok, jiġi rilevat li l-istess fond tar-rikorrent huwa post antik u jinżamm fi stat mitluq ħafna;*
3. *Illi l-fond tar-rikorrent tant kien fi stat dilapidat minn żmien ferm qabel li nbdew ix-xogħolijiet mis-soċjeta' esponenti li r-rikorrent kien irrifjuta li ssir spezzjoni mill-perit ta' fiduċja tal-istess soċjeta' esponenti għal finijiet ta' pre-condition report;*
4. *Illi kif ser jiġi ppruvat ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-allegati ħsarat illum lamentati mir-rikorrent kienu ġia eżistenti sa mis-sena 1999 u għalhekk ċertament ma setgħux ġew kommessi mis-soċjeta' esponenti;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, ix-xogħolijiet magħmula mis-soċjeta' esponenti fil-fond tagħha gew eżegwiti minn ħaddiema kompetenti u ta' esperjenza u*

[1] Folio 40

ghalhekk ix-xogħol sar skond is-sengħa u l-arti taħt superviżjoni kontinwa mhux biss mill-perit ta' fiduċja tal-istess socjeta' iżda saħansitra wkoll taħt għajnejn stretti u b'ko-operazzjoni sħiħa mal-perit ta' fiduċja tal-istess rikorrent;

6. *Illi għaldaqstant, is-soċjeta' esponenti qieghda tikkontesta kwalsiasi responsabbilita' li qed tiġi lilha mputata fil-konfront tal-allegati ħsarat mertu tal-kawza odjerna;*

7. *Illi l-fatti li jifformaw parti mir-risposta ġuramentata huma magħrufa personalment mid-dikjarant.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, li minn issa stess qed jigi nġunt personalment għas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża, inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet esebita.

Ikkunsidrat.

Illi in suċċint l-atturi jfittxu li jiġu mħallsa u riżarċiti ta' danni fil-fond ta' l-istess atturi, li s-soċjeta' konvenuta għamlet minħabba xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond tagħha adjaċenti għal dak tal-atturi.

Bla dubbju din il-kawża hija waħda msejsa fuq l-azzjoni akwiliana.

<u>Mil-lat ġurisprudenzjali nsibu hekk in tematika:</u>

-Radoslav Yurukov v. GasanMamo Insurance Limited (C 3143)[2]:

“»Punti ta’ Liġi »

4. Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-azzjoni esperita hija dik naxxenti minn dik aquiliana.

»5. Il-liġi tikkontempla danni naxxenti minn culpa aquiliana fl-artikoli 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. F’azzjoni bħal din jispetta lill-Attur li jġib ilprova tal-ħtija u li tassew ġarrab id-danni: »

6. L-Art 1031 tal-Kap 16 jistabilixxi illi “kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu”. Din in-norma tal-liġi fil-kamp tar-responsabilita` akwiljana tiskatta l-prinċipju illi min ikun l-awtur tal-ħsara huwa obbligat jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi li l-att iġib miegħu. Il-liġi ġenerali tagħna ma tagħtix tifsira ta’ culpa iżda bħala effett tal-Art 1032(1) tal-Kap 16 tidentifikaha bħala mġieba fejn jirriżulta nuqqas ta’ prudenza, nuqqas ta’ diliġenza u nuqqas ta’ ħsieb tal-bonus paterfamilias. »

7. F’dan ir-rigward l-ermeneutika ġurisprudenzjali lokali tgħallem li “min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta’ kawza u effett mad-danni sofferti” (ara - Kollez. Vol. XXX. I. 142). L-istess Sentenzi ikomplu jispjegaw li “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” (ara - Kollez. Vol. XLII. I. 74). Dan ifisser illi wieħed jeħtieġ jorbot l-att kolpuż minħabba imprudenza jew nuqqas ta’ diliġenza mal-prevedibilita` ta’ l-event dannuż; “prevedibilita` din li trid tkun ta’ probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta’ possibilitajiet remotissimi u inverosimili” (ara ukoll Kollez. Vol. XLVIII. I. 258). »

8. Fis-sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XXIV. I. 172, ingħad li hemm il culpa: »“quando vi ha la violazione di un dovere ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene”. Di piu fis-Sentenza fl-ismijiet Michael

[2] Appell 7 ta’ Ottubru, 2024. Rikors Ġuramentat Numru 1107/19/1

D'Amato noe -vs Filomena Spiteri et deċiza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru 2003, b'riferenza għall-Art 1031 tal-Kap 16, intqal hekk li:-

»"Din in-norma tal-liġi fil-kamp tar-responsabilita` akwiljana jew extrakontrattwali tikkostitwixxi l-punt kardinali in subjecta materia, u tennunċja l-prinċipju in virtu` ta' liema l-leżjoni kaġjonata lis-suġġett tobbliga lill-awtur tal-leżjoni li jirriżarċixxi l-konsegwenzi negattivi, ossija d-danni, kompjuti bl-att tiegħu; Issa kif saput, il-fonti primarju tar-responsabilita` ċivili hi ravviżata fl-imġieba imputabbli għal dolo jew culpa. Il-liġi ċivili tagħna ma tiddefinixix il-kolpa ċivili fl-għemil iżda tagħmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diliġenza u nuqqas ta' ħsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032 (1), Kodiċi Ċivili]. Dan jikkorrispondi in criminalibus għan-nuqqas ta' ħsieb, bi traskuraġni, jew b' nuqqas ta' ħila fl-arti jew professjoni tiegħu jew nuqqas ta' tħaris tar-regolamenti statwit fl-Artikolu 225 tal-Kodiċi Kriminali". »

9. Fl-aħħar nett fis-Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet Paul Azzopardi et -vs- Charles Grech et kien elucidat is-segwenti:- »

" ... jidher li l-azzjoni attriċi tinbena fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili marbut ma' d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1038 talistess Kodiċi. Illi huwa prinċipju ewlieni f'azzjoni ta' danni li min jallega li ġarrab ħsara bi ħtija jew l-għamil ta' ħaddieħor irid jipprova r-rabta bejn il-ħsara mġarrba u dik il-ħtija jew dak l-għamil. Għalkemm il-liġi tagħna ma tfissirx x'inhi l- "ħtija", madankollu tgħid li jkun jitqies fi ħtija min f'għemilu jonqos li juża l-prudenza, l-għaqal u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja." »

10. Issa x-xorta ta' prudenza u osservanza tal-liġijiet kollha hija applikabbli għal kull min bi ħsieb jew mingħajr jikkawża d-danni, indipendentement minn fiex ikun l-eżerċizzju tal-għemil jew eżerċizzju ta' xi sengħa. L-eżerċizzju tal-prudenza huwa partikolarment fis-sewqan ta' kull xorta ta' vetturi peress li dawn huma agħar minn arma li tista' toqtol jew tiddebilita'."

<u>Provi</u>

In sostenn ta' l-azzjoni mressqsa l-atturi jressqu s-segwenti provi:

-Property Report redatt minn Maniera Group[3]. Dan l-istess rapport kien intiż *"..to monitor the works being carried out adjacent to his property* (ta' l-attur) *in 49/51 Old Mill Street, Mosta."*[4] Senjatament insibu illi:

> *"The development being carried out consist of basement garages and overlying two story maisonettes. Demolition and excavation works have been carried out adjacent to the common party wall.*
> *Several cracks have developed within the property 49/51 during the course of works. These were brought to the attention of the architect and owner of the adjacent property. So much so that it was agreed that several precautions were to be taken on site including a masonary wall underneath the arches at basement level, tie rods to the arches at ground floor and supportimg jacks at certain critical locations."*

Ukoll

> *" ...the house has suffered clockwise rotation towards the area were demolition and excavation have been carried out. Several cracks at ground and first floor have been observed. Damage to the walls, ceilings and arches could be noted. Settlement of underlay underneath tiles also."*

Iżidu li x-xogħolijiet riparatorji li għandhom isiru fil-fond tal-atturi jikkonsisti f'hekk:

- *Changing of elements such as stones, arch key stones and flagstones that are split.*
- *Opening of cracks, filing in with special grout, pointing and plastering.*
- *Taking up of dislodged tiles, laying of new underlay and relaying.*
- *Painting throughout.*

[3] Folio 6 dok A.
[4] Folio ibid.

- *Making the basement accessible again prior to works.".*

Il-valur mogħti għal dawn l-ispejjeż rimedjali huwa ta' **€13,245.00.**

Aktar tard xehed l-istess perit Colin Zammit[5] li spjega li *"It-tlett stimi ġabhom l-attur u jien ħriġt average tagħhom."*

Dawn l-istimi li qed issir referenza għalihom huma dawk preżentati mar-rikors ġuramentat bħala Dok C[6]. Jaqraw rispettivament hekk: dik ta' Conrad Cassar[7] għall-valur ta' €11,700.44 jagħmel referenza għal varji xogħolijiet inklużi fl-għorfa, setaħ, loġġa etċ.

Stima oħra hija dik rilaxxata minn ċertu John Mifsud[8] din tammonta għas-somma ta' €12,091.

L-aħħar stima hi dik maħruġa minn David Vella.[9] Din li tirriavviża l-istess problema strutturali indikata u tammonta għas-somma ta' €9,884.00.

---

[5] Folio 154 quddiem il-perit tekniku Mario Cassar.
[6] Folio 30
[7] Ibid.
[8] Folio 31
[9] Folio 33

L-istimi mogħtija huma kollha mingħajr VAT.

Rat ukoll li quddiem il-perit arkitett appuntat minn din il-Qorti Mario Cassar, dawn it-tlett persuni msemmija kkonfermaw bil-ġurament dak minnhom dikjarat kwantu għall-valuri msemmija.[10]

-Stima oħra ġiet imressqa mill-konvenuta, din id-darba tal-perit Joseph Attard.[11]

Dan hi datat 28 ta' Diċembru, 2011. Kif jinqara' mill-istess rapport dan ġie redatt **wara li sar l-iskavar taħt is-superviżjoni tal-Perit Bondin**.

Ikkonkluda l-Perit Attard, għalkemm jitkellem fuq aċċess limitat, għax ma kellux aċċess għall-basement, li l-ispejjeż riparatorji kienu jammontaw għall-ammont ta' €930.00.

Jitkellem biss fuq "*Raking of cracked joints and re-pointing of the same" ukoll Re-decoration of walls and ceilings where settlements cracks have shown out."*

-Da parti tiegħu l-perit tekniku tal-Qorti Mario Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu u sarlu d-debita eskussjoni.

[10] Folio 155 u 156.
[11] DOK. JAXD folio 267

Intalbet ukoll il-ħatra ta' periti perizjuri li pero' ma ġietx prosegwita mill-atturi.

Ta' rilevanza għalina li l-perit Mario Cassar ikkonkluda hekk:

"Osservazzjonijet Tekniċi.
1.Illi waqt iż-żewġ aċċessi illi l-esponenti għamel fil-lok mertu tal-kawża, huwa osserva illi fil-fond attriċi kien hemm diversi kunsenturi fil-ħnejjiet tas-saqaf tal-pjan terran, u fil-hat (recte ħajt) tal-appoġġ u xquq fl-istess saqaf. Ma dehrux difetti strutturali fis-saqaf tal-ewwel sular illi kien mibni bit-travi tall-injam u xorok.

II. illi l-fond tal-attur, bl-indirizz bin-numru 49 u 51 f'Old Mill Street, il-Mosta, kien wieħed antik, u għal xi żmien kien diżabitat, u ma kienetx isirlu manutenzjoni regolari.[12] Irriżulta illi qabel mal-konvenuti bdew bix-xogħolijiet u skavar tagħhom il-fond tal-konvenuti kellu diġa' difetti struturalli, bġal per ezempju, kunsenturi, qtiegħ tax-xorok minn mal-ħajt tal-appoġġ, ftugħ ta' fili tal-madum.

III. Illi l-Perit Colin Zammit, inkarigat mill-attur fir-rapport tiegħu ma jagħmel l-ebda referenza għal xi condition report illi huwa kien għamel qabel ma bdew ix-xogħolijiet ta' skavar adjaċenti. Illi l-Perit Zammit elenka x-xogħolijiet riparatorji illi għandhom isiru biex tiġi rrangata l-propjeta' tal-attur.

IV. Illi miż-żewġ aċċessi illi għamel l-esponenti fil-fond mertu tal-każ, irriżulta illi l-fond attriċi kien ilu ma ssirlu mautenzjoni regolari għal ħafna snin, u mhux biss għal dak mill-perjodu minn meta beda t-twaqqiegħ tal-fond adjaċenti.

V. Waqt l-aħħar aċċess fuq il-post , dak tal-20 ta' Jannar 2016, l-esponenti jinnota illi l-miżuri permenenti illi kien issugerixxa il-Perit inkarigat mill-konvenuti, il-Perit Joseph Attard fir-rapport tiegħu JAX1/2 datat id-9 ta' Ottubru, 2010 , ma ġewx eżegwiti meta l-konvenuti bnew il-ħajt ma' l-appoġġ fuq in-naħa tagħhom.[13] L-esponenti jagħmel referenza għall fatti lill-Perit Attard kien issugerixxa illli l-ħajt fil-livell tal-kantina kellu jinbena bil-brikks mimli bil-konkos , u fil-livell ta' l-ewwel sular il-ħajt fuq in-naħa tal-propjeta' tal-konvenuti kellu jitla'

[12] Mir-rapport tal-perit Joseph Attard Dok JAX3
[13] Appendix F/1/2.

bil-ġebel , 9" ħxuna , u l-vojt ta' bejn dan il-ħajt il-ġdid u l-appoġġ l-antik kellu jintela' b'konkoss ta' grad C20. Fil-fatt jirriżulta spazzju vojt ta' ċirka 9" bejn il-ħajt il-ġdid tal-brikks illi bdnew il-konvenuti u l-ħajt eżistenti tal-appoġġ ma nteliex bil-konkos. Irriżullta għalhek illi il-ħajt antik tal-appoġġ ma ġiex mifrud, kif kellu jkun skond l-istess Perit tal-konvenut.[14]

VI Illi t-travu tal-injam fil-livell tal-kantina tal-propjeta' tal-attur kien dgħajjef minħabba illi kien ilu jixrob ħafna ilma. Waqt l-aċċess tal-20 ta' Jannar 2016, dan it-travu kien ippuntaljat.

VII. Illi ma ġewx iġppreżentati provi ta' danni riżultanti minn telf ta' kirjiet tal-fond propjeta' ta' l-attur.

<u>Konkluzzjonijiet</u>

1. L-esponenti huwa f'poizzjoni illi jiddikjara illi bi probabilta' kbira, il-fond tal-attur ġarrab ħsarat b'konsegwenza diretta ta' dawn ix-xogħolijiet ta' skavar.

2. Illi ma ġietx ippreżentata l-ebda prova illi turi illi kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet dwar illi l-iskavar seta' jsir mal-appoġġ, u ma jirrispettax id-distanza ta' 76 ċentimetru, kif stipulate fil-Kodiċi Ċivili.

3. Illi l-fond tal-atturi ma ġiex mifrud suffiċjentement mill-binja illi bdnew il-konvenuti. Minkejja dan l-esponenti huwa tal-fehma illi kemm il-darba jsiru xogħolijiet riparatorji, ma għandux jirriżulta l-ebda periklu fil-fond tal-atturi. Għandha isir manutenzjoni fil-fond tal-attur, biex dan jiġi fi stat abitabbli.

4. Wara li l-esponenti kkunsidra l-provi miġjuba quddiemu waqt il-ġbir tal-provi, huwa tal-opinjoni illi l-propjeta tal-attur sofriet danni strutturali b'kagun dirett tax-xogħolijiet ta' twaqqiegħ u skavar tal-fond adjaċenti, propjeta' tal-konvenuti.

5. Hija l-fehma tal-esponenti illi dawn ix-xogħolijiet jinkludu t-tiswija tal-kunsenturi fil-ħnejjiet, fil-ħitan, u xquq fis-saqaf, flimkien ma bdil ta' madum tat-tip terrazzo fil-livell tal-pjan terran. Għandu jiġi wkolll imsaħħaħ is-saqaf tal-kantina u speċifikatament it-travi tal-injam.

6. Hija l-opinjoni tal-perit tekniku illi mingħajr ma jidħol u jippreċiża kull item tax-xogħoloijiet rimedjali [15] *dawn l-istess xogħolijiet għandhom jammontaw għal €5,400 li jinkludi l-VAT.".*

[14] Appendix F/1/2
[15] Dan għaliex xogħolijiet bħal dawn jittieħdu bi stima miftehma bejn il-kuntrattur u s-sid

Valur probatorju esperti tal-Qorti

Illi mil-lat ġurisprudenzjali nsibu li hu stabbilit li ġej fil-konfront tar-relazzjonijiet u konklużjonijiet ta' periti mqabbda mill-Qorti. Intqal fid-deċiżjoni **Calleja vs Mifsud**[16], il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

> *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika. In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs*

[16] Qorti tal-Appell deċiża 19 ta' Novembru, 2001.

> *Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*
>
> *Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Għandu jingħad ukoll illi ż-żewġ partijiet għaddew għall-eskussjoni tal-perit tekniku li fil-fatt ma biddel xejn mill-fehma ġia konkluża minnu.

Ikkunsidrat:

Illi huwa ċert mill-provi prodotti u minn dak li ikkonstata l-perit tekniku li anke għadda biex jisma' l-provi kollha mressqa, illi l-fond tal-atturi żgur li kien fi stat dilapidat anke qabel ma sar l-iskavar mill-konvenuta Fil-fatti jikkummenta li dan ma kienx isirlu manutenzjoni regolari. Anzi li kienet ilha ma ssirlu manutenzjoni għal ħafna snin. Detto ċioe' ma jfissirx li dan ma sofriex aktar danni minħabba l-iskavar adjaċenti. Ma' dan il-Qorti taqbel kompletament mal-konklużjonijiet peritali. Del resto anke l-periti *ex parte* kienu konkordi f'dan għalkemm mhux kull wieħed fil-grad identiku u fl-ammont ta' danni li ġew imġarrba.

Taqbel ukoll ma' dak konkluż mill-perit tekniku li nonostante dak li xehed il-perit Joseph Attard dwar il-*precondition report* li suppost sar fuq il-fond tal-atturi qabel ma sar l-iskavar, dan ma ġie qatt esebit.

<u>L-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

Il-Perit tekniku jissenjala wkoll illi jekk kien hemm qbil kif allegat mill-konvenuta, dwar skavar oltre l-limitu permess mil-liġi dan ma ġiex sew ippruvat. L-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk - *"Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju."*

Dwar il-prinċipji ġurisprudenzjali naxxenti minn dan l-artiklu l-Qorti tadotta u tagħmel tagħha l-każistika hawn taħt elenkata, liema prinċipji juru li –

• Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu f'distanza ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju. Jekk din id-distanza ma tiġix osservata, min jiksirha jkollu jġorr ir-responsabbilta' għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu u jkollu jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u jitwarrab il-periklu **(Salvatore Grixti et v. George Schembri deċiż fit-12 ta' Ġunju 1959);**

• Id-divjet tal-artikolu 439 huwa wieħed assolut u '*iuris et de jure'* u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-każ fejn ikun hemm diżlivell bejn il-konfini (**Saviour Brincat et v. Salina Estates Limited deċiż fil-25 ta' Frar 2004);**

• Id-distanza stabbilita fl-artikolu msemmi għandha tiġi osservata fi kwalunkwe tħaffir *"ikun x'ikun l-oġġett tat-tħaffir"* **(Carmela Cherubina Mercieca v. Jean Galea Souchet deċiż fit-30 ta' Novembru 2007);**

• L-artikolu 439 ma jirrikjedix neċessarjament li t-tħaffir jinvolvi qtugħ ta' blat. Inoltre huwa wkoll irrilevanti jekk it-tħaffir jikkaġunax ħsara jew le fil-ħajt diviżorju għaliex il-projbizzjoni tal-liġi hija kategorika (**Stephen Rossi v. Mario Caruana deċiż fis-27 ta' Novembru 2009 u Paul Vella et v. David Micallef et deċiż fil-5 ta' April 2013);**

• Il-liġi qed tippreżumi *iuris et de iure* li kwalunkwe tħaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippreġudika s-sigurta' tal-binjiet adjaċenti għad-detriment tal-viċini **(A&N Properties Limited et v. Charles Busuttil deċiż fid-29 ta' Frar 2012).**[17]

[17] Ara deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet Panor Limited et. vs Emanuel Busuttil Dougall u Marthese Busuttil Dougall għal kull interess li jista' jkollha skont il-liġi 524/2015 MH deċiża 27 ta' Ottubru, 2021

Dan iwassal għall-konklużjoni li anke li kieku kien hemm ftehim kif tallega s-soċjeta' konvenuta dwar iskavar oltre is-76cm permess mil-liġi mill-ħajt diviżorju, fatt li għalkemm allegat ma ġiex ippruvat, dan ma jeżonerax lill-konvenuta mir-responsabbilta' li tagħmel tajjeb għal kull dannu minnha kkaġunat fil-fond adjaċenti tal-atturi.

Responsabbilta' Ċivili

Fil-kamp ta' responsabbilta' ċivili nsibu illi mil-lat ta' ġurisprudenza intqal dan f' **Maurice Hili vs Francis Attard et**[18]:-

> *"Fil-qasam tad-dritt ċivili fejn tidħol ir-responsabilita' akwiljana, l-prinċipju huwa li persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tagħha. Ta' dan in-nuqqas trid tagħmel tajjeb għall-ħsara konsegwenzjali. Din wara kollox hija meqjusa bħala l-għajn ewlenija li fuqha tinbena r-responsabilita' ċivili mnissla millgħemil doluż jew kolpuż. Ġie affermat mill-qrati tagħna:*
>
> *Illi sabiex tirnexxi azzjoni ghad-danni iridu jigu ippruvati erba' elementi:*
>
> *(1) il-fatt dannuż illeċitu;*
>
> *(2) l-imputabbilita' tal-istess fatt għal min ikun għamlu;*
>
> *(3) id-dannu ikkaġunat minn dan l-istess fatt u*
>
> *(4) id-"dolus" jew "culpa" da parti ta' min ikun għamlu." Għalhekk ikun hemm ir-responsabbli għad-danni jekk tiġi ppruvata konnessjoni loġika ta' kawża u effett bejn l-att u d-danni kkaġunati mill-istess att. In linea ta' prinċipju jinsab enunċjat li "hu mprexxindibbilment rikjest sabiex ikun hemm lok ghad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita bejn*

[18] deċiż 26 ta' Frar 2019

il-fatt kolpevoli u l-konsegwenza dannuża." (kollez. Vol. XLIV P1 p.343)."

Il-Qorti terġa tagħmel referenza għar-rapport tekniku tal-perit Mario Cassar u ma ssib ebda raġuni għala għandha tiddipartixxi minn dak hemm konkluż sa fejn jirrigwarda r-responsabbilta' adebitata lill-konvenuta.

<u>Dwar l-ammont likwidat</u>

Tressqu tlett ammonti biex jagħmlu sew għad-danni:

Dak tal-perit Colin Zammit għall-ammont ta' €13,245. Dak tal-perit tas-soċjeta' konvenuta, Joseph Attard għall-ammont ta' €930 u dak li kkonstata l-perit tal-Qorti Mario Cassar għall-ammont ta' €5,400. Jingħad ukoll li ma kienux kompletament konkordi fid-danni subiti fil-proprjeta' attriċi.

F'dan ir-rigward l-atturi jikritikaw l-istima li wasal għalija l-Perit tal-Qorti għal mod kif irrisponda fl-eskussjoni ċioe' li ma tax spjegazzjoni kif wasal għall-istima tiegħu tad-danni. Mentri hu argumentat illi l-Perit Colin Zammit ta stima mibnija fuq rati tas-suq u stimi maħruġa minn ħaddiema fil-kamp. Stejjem li dawn il-ħaddiema ikkonfermaw bil-ġurament tagħhom.

Il-Qorti tħoss li f'dan ir-rigward l-atturi kellhom raġun fil-kritika tagħhom lejn l-istima tal-Perit tal-Qorti għaliex kien ikun aktar opportun kieku ġie senjalat mill-perit tal-Qorti kemm kien se jiswa kull xogħol riparatorju individwalment, anke jekk xejn għax wieħed jista' jqabbel stima ma' oħra. Fil-fatt ma tistax ma tinkwitahiex il-varjanza kbira li hemm bejn dik imressqa mill-attriċi, dik medja tal-Perit tal-Qorti u dik tal-konvenuti, li ovvjament kuntrarjament għal dik attriċi, hija waħda ferm konservattiva.

L-attriċi tikkummenta wkoll fuq dak li issottolinea l-perit tal-Qorti u ċioe' illi s-soċjeta' konvenuta ma obditx dak li ssuġġerilha l-perit tagħha stess biex tiggarantixxi l-inkolumita' tal-binja adjaċenti tal-atturi.

Fil-fatt jgħid kif ġia riprodott illi l-perit Attard kien issuġġerixxa li kellha tiġi mirfuda l-proprjeta' tal-atturi u dan billi jinbena ħajt mal-appoġġ fuq in-naħa tal-atturi. Il-ħajt fil-livell tal-kantina kellu jinbena bil-bricks mimli bil-konkos, u fil-livell tal-ewwel sular il-ħajt fuq in-naħa tal-proprjeta' tal-konvenuti kellu jitla' bil-ġebel, 9" ħxuna u l-vojt ta' bejn dan il-ħajt il-ġdid u l-appoġġ l-antik kellu jimtela' b'konkos ta' grad C20.

Għalhekk il-perit kif rajna jkompli li dan in-nuqqas wassal biex hemm spazju vojt bejn il-ħajt tal-fond antik tal-atturi u l-appoġġ il-gdid tal-konvenuti.

Aktar tard fl-eskussjoni dwar dan iwieġeb dwar x'kien se jokkorri mill-fond tal-attur meta jitneħħew l-*wire ties* li kienu qegħdin jorbtu l-ħnejjiet waqt ix-xogħolijiet, jekk kienx il-każ li jinfetħu aktar kunsenturi[19] u dan in vista ta' l-ispazju li tħalla bejn iż-żewġ binjiet kif jidher mir-ritratti indikati dejjem fl-istess paġna indikata.

Il-perit tekniku jwieġeb illi minħabba li parti kbira mill-ħajt tal-appoġġ kien dobblu, **dan kellu jkun biżżejjed** biex jistabilizza t-tefgħa laterali tal-ħnejjiet.

Pero' jkompli li din hi responsabbilta' tal-perit tal-konvenuti.

Dan l-inkwiet issottolineat mill-attriċi ġiegħel lill-istess biex aktar tikritika l-istima li wasal għaliha l-perit tal-Qorti.

Bla tlaqliq il-Qorti tgħid li dan l-istess inkwiet laqat anke l-ħsieb tagħha mhux biss għall-inkolumita' tal-binja tal-atturi li żgur ma tistax tibqa' bil-*wire ties,* imma anke fejn imiss il-likwidazzjoni tad-danni, b'dan pero' li tibqa' dejjem fl-ambitu tat-talbiet li jarġinaw din il-kawża.

Ovvjament il-Qorti ma tistax tillikwida għal danni futuri bħal xi speċi ta' *lucrum cessans* f'każ ta' danni personali. Pero' hi tal-fehma illi biex jiġi sew stabbiliti l-

[19] Ara ritratti folio 337

fond tal-atturi, u jitreġġa almenu għall-*istatus quo ante* qabel ma beda t-tħaffir, illi għandha tikkonċedi ammont aktar onoruż minn dak maħsub mill-perit tekniku Cassar. Qiegħda għalhekk taħdem fuq medja tal-ammonti kollha lilha mressqa u tasal għall-ammont ta' **€7500.**

<u>Kera u telf ieħor ta' qliegħ</u>

It-tieni talba attriċi tikkontempla wkoll komputazzjoni ta' telf ta' kera u introjtu ieħor.

Il-Perit Mario Cassar jikonkludi illi dan it-telf ma ġiex ippruvat. Il-Qorti hi konkordi ma' dan. Mhux biżżejjed li jitressaq xhud jgħid li sema' min joffri €5 kuljum. Kien ikun aktar aħħari li dan l-offerent inġab u spjega l-vera intenzjoni tiegħu jew offerti oħra simili ta' kera. Dan jingħad ukoll fl-ambitu tal-fatt li ġie konstatat mill-perit tal-Qorti illi l-fond ġia ma kienx fi stat tajjeb/sew abitabbli qabel ma' beda l-iskavar.

Konsegwentement din il-parti tat-talba għal-likwidazzjoni tad-danni ma tistax tintlaqa'.

Magħmula dawn il-konstatazzjonijiet taqta' u tiddeċiedi billi:

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' konvenuta hija responsabbli għad-danni kollha strutturali kkaġunati fil-proprjeta' tal-atturi kaġun tax-xogħolijiet imwettqa u/jew ikkummissjonati lil terzi mill-istess soċjeta' konvenuta, pero' tiċħad it-talba sa fejn marbuta ma' telf ta' kera u introjtu ieħor minħabba li ma setax isir użu mill-proprjeta' tal-atturi kaġun ta' ħsarat ikkaġunati minħabba xogħolijiet li saru fil-proprjeta' tal-konvenuti;**

2) **Tillikwida d-danni hekk ikkaġunati fil-fond attur fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500.00);**

3) **Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali dekoribbli sal-pagament effettiv;**

4) **Sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' konvenuta.**

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuta inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3870/11 fl-ismijiet Franġisku Fenech v. Old Mill Developments (C-

49801) ippreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2011, kontra l-istess soċjeta' konvenuta.

Onor. Miriam Hayman
Imħallef

Rita Falzon
Dep Reġ