QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa u Għoxrin (29) ta' Mejju 2025

Rikors Numru 333/2020FDP

Fl-ismijiet

Joseph Incorvaja (K.I: 493953M)
u
martu Ċensina sive Vivienne Incorvaja (K.I: 0787954M)

Vs

Michelou Enterprises Ltd (C 18332)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Mejju 2020 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi l-esponenti konjuġi Incorvaja huma proprjetarji tal-fond enumerat 20, 'The Homestead', Triq Patri Ġużè Delia, Ħal Balzan, filwaqt li l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond adjaċenti għal dak ta' l-esponenti, numru 24, 'El Shaddai', Triq Patri Ġuże' Delia, Balzan;*

   2. *Illi l-intimati riċentement wettqu u qegħdin ikomplu jwettqu, xogħolijiet ta' twaqqiegħ, skavar, u kostruzzjoni fil-proprjeta' tagħhom (numru tal-Permess tal-Iżvilupp PA/05652/17), li bihom, b'nuqqas ta' ħila u inosservanza tal-Liġi kkaġunaw u qegħdin ikomplu jikkaġunaw, diversi ħsarat u danni fil-proprjeta' ta' l-esponenti, jiġifieri fil-fond enumerat 20, 'The Homestead', Triq Patri Ġużè Delia, Ħal Balzan;*

   3. *Illi fost id-diversi ħsarat fil-propjeta' tagħhom hemm konsenturi u xquq mal-ħajt kollu man-naħa tal-ħajt li jmiss ma tal-konvenuti; it-tkisser tal-*

opramorta ta' wara; il-bejt u l-bitħa interna mitħuna bil-konkos; ħsara fil-pompa tal-bir; qtar ta' żebgħa ma kullimkien u qtar ta' żjut tal-krejn mal-irħam tat-taraġ; ilma li daħal fit-turretta u fil-basement li rrovina kollox inkluż cupboards tal-injam; ħsara fid-drenaġġ li wassal biex jibda jidħol id-drenaġġ fil-propjeta' tal-esponenti; u ħsara fil-pannelli ta' fuq il-bejt. Illi in oltre fil-propjeta' tal-esponenti hemm umdità' kbira li ma jistgħux jeħilsu minnha u li qed tkompli tikkawża iżjed danni;

4. *Illi qabel beda x-xogħol sar Condition Report mill-perit Tancred Mifsud li juri biċ-ċar li l-fond tal-esponenti kien fi stat tajjeb u wara li tlesta x-xogħol sar Condition Report mill-perit Richard Aquilina li juri l-ammont kbir ta' ħsarat li saru waqt li kienu għaddejjin ix-xogħolijiet imsemmija;*

5. *Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati diversi drabi inkluż b'ittra legali datata 3 ta' Ottubru 2019, sabiex jiddeżistu milli jkomplu jagħmlu ħsarat u danni fil-proprjeta' ta' l-esponenti, u minkejja li ġew interpellati sabiex jersqu għal likwidazzjoni u ħlas tad-danni u ħsarat ikkaġunati minnhom permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 741/2020 datata 27 ta' Frar 2020, huma baqgħu inadempjenti;*

6. *Illi minkejja li l-intimati ammettew li għamlu danni fil-proprjeta' ta' l-esponenti huma naqsu li jersqu għal likwidazzjoni u ħlas tad-danni u ħsarat ikkaġunati minnhom;*

7. *Illi l-esponenti Joseph Incorvaja jaf personalment bil-fatti hekk dikjarati, u debitament enumerati.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara lill-intimati unikament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' ta' l-esponenti b'konsegwenza tax-xogħolijiet fuq imsemmija;*

2. *Tillikwida occorrendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni u ħsarat ikkaġunati;*

3. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu d-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data ta' l-ittra ġudizzjarja numru 741/2020 datata 27 ta' Frar 2020, kontra l-intimati illi huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2020 is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

1. *Fl-ewwel lok, kwalunkwe responsabbiltà addebitata lill-esponenti qiegħda tiġi respinta, u dan għar-raġunijiet li sejrin jirriżultaw fil-kawża.*

2. *Fit-tieni lok, ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni, u għalhekk, it-talba tagħhom hija fattwalment u legalment infondata.*

3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sejjer jirriżulta fis-smigħ ta' dan ir-rikors ġuramentat illi jekk ir-rikorrenti tassew sofrew xi danni, ma jistgħux jitolbu riżarċiment mingħand l-intimata billi tali danni kienu riżultat biss tal-aġir illegali u/jew maġġiorment kontributorju u/jew aprofitattatur tagħhom stess.*

4. *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost partikolarment għat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet premessi, kwalunkwe danni li setgħu b'xi mod sofrew ir-rikorrenti, jekk jirriżultaw, f'kull każ, ma taħtix għalihom l-esponenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

5. *Fil-ħames lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt, kif se jirriżulta waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors ġuramentat.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, skont il-ħtieġa, u b'riżerva ċara għal kull azzjoni spettanti lill-intimata, skont iċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, illi jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

3. Rat illi permezz ta' digriet datat 21 ta' Jannar 2021 il-Qorti ħatret lil **Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex mingħajr tisma' x-xhieda taċċedi fuq il-fond, tieħu konjizzjoni tad-danni viżivi li jidhru li jiġu lilha indikati mill-partijiet u tirrelata dwar dawn id-danni li hi setgħet tikkonstata u l-valur, jekk jista' jiġi determinat dwar ix-xogħol biex tali danni jiġi rimedjati.

Provi

4. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fil-5 ta' Ġunju 2020 u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-istess nota, konsistenti f'żewġ condition reports tal-**Perit Richard Aquilina**: wieħed datat 2 ta' Frar 2018 u ieħor datat 10 ta' Diċembru 2019 (fol 10-31).

5. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-16 ta' Ottubru 2020 kontenenti:

   - breakdown tal-claim li huma qed jippretendu fil-kawża
   - condition report tal-Perit Tancred Mifsud
   - rapport maqsum f'żewġ partijiet (qabel u wara l-iżvilupp) tal-A.I.C. Richard Aquilina (fol 42-85).

6. Rat in-nota tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2020 kontenenti kopja tal-condition report tal-**Perit Tancred Mifsud** b'ritratti bil-kulur (fol 86-91).

7. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Diċembru 2020 kontenenti l-affidavit ta' **Joseph Incorvaja** u l-affidavit ta' martu **Vincienne Incorvaja** u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-affidavits (fol 94-167).

8. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fit-3 ta' Mejju 2022 (fol 184-205).

9. Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni ppreżentata mis-soċjeta' konvenuta fl-14 ta' Settembru 2022 (fol 207-209).

10. Rat in-nota tal-Perit Tekniku bir-risposti tagħha għad-domandi in eskussjoni ppreżentata fid-19 ta' Ottubru 2022 (fol 211-215).

11. Rat illi fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2023 ġie dikjarat illi r-rikorrenti ma għandhomx provi x'jippreżentaw.

12. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**Perit Tancred Mifsud** fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 223-242).

13. Semgħet ix-xhieda mogħtija mir-rikorrenti **Joseph Incorvaja** fis-seduta tat-30 ta' April 2024 (fol 247-252 et seq).

14. Semgħet ix-xhieda mogħtija mir-rikorrenti **Ċensina Incorvaja** fis-seduta tat-30 ta' April 2024 (fol 253-255).

15. Semgħet ix-xhieda mogħtija minn **Michael Spiteri** fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024 (fol 257-259 et seq).

16. Rat illi fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024 ġiet ddikjarat illi s-soċjeta' intimata m'għandhiex aktar provi x'tippreżenta.

17. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 2024 ġie dikjarat illi l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

18. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fl-20 ta' Diċembru 2024 (fol 260-269).

19. Rat in-nota tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2025 (fol 273-279).

20. Rat illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

21. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 20, bl-isem 'Homestead' ġewwa Triq Patri Ġużè' Delia, f'Ħal Balzan.

22. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata kienet xtrat is-sit adjaċenti dak tal-atturi u ċioe' l-fond bin-numru 24, bl-isem 'El Shaddai', ukoll ġewwa Triq Patri Guże' Delia, f'Ħal Balzan.

23. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata riedet tiżviluppa l-proprjeta' tagħha u b'hekk għamlet xogħol ta' twaqqiegħ, skavar u kostruzzjoni, għal-liema xogħolijiet kien inħareġ il-permess bin-numru ta' referenza PA/05652/17.

24. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin permezz tal-kawża odjerna jilmentaw u jsostnu illi minħabba nuqqas ta' ħila u inosservanza tal-liġi waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħolijet, is-soċjeta' konvenuta kkaġunat diversi ħsarat fil-proprjeta' tagħhom.

25. Jirriżulta illi l-atturi jsostnu wkoll illi apparti n-numru ta' ħsarat li ġarrbu fil-proprjeta' tagħhom, hemm ukoll umdita' kbira li qed tkompli tikkawża aktar danni.

26. Jirriżulta illi l-perit tas-soċjeta' konvenuta, l-Perit Tancred Mifsud, qabel ma bdew ix-xogħolijiet de quo, kien ħejja *condition report* datat 19 ta' Jannar 2018 fuq il-proprjeta' tal-atturi fejn kien indika illi l-fond:

    "the property is visually structurally sound with finished well maintained and no visible defects in finishes . Finishes have been recently (circa three years ago) refurbished. The only defect noted was settlement of back area of basement tiles, probably due to ingress of water/leakage of pipes."

27. Jirriżulta wkoll illi l-atturi kienu qabbdu lill-Perit tal-fiduċja tagħhom, il-Perit Richard Aquilina sabiex iħejji rapport kemm qabel ma bdew ix-xogħolijiet datat 2 ta' Frar 2018 kif ukoll rapport ieħor wara li tlestew ix-xogħolijiet datat 10 ta' Diċembru 2019.

28. Jirriżulta illi fl-ewwel rapport tiegħu, ossia dak tal-2018, il-Perit Aquilina jindika illi ma kien sab ebda ħsarat fil-fond tal-atturi. Madanakollu, fit-tieni rapport tiegħu, dak redatt fis-sena 2019, l-istess Perit jelenka numru ta' ħsarat fid-diversi sulari tad-dar, proprjeta' tal-atturi.

29. Jirriżulta illi skont l-istess atturi, allavolja s-soċjeta' intimata ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' Frar 2020 bin-numru ta' referenza 741/2020 sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni, hija baqgħet inadempjenti.

Ikkunsidrat

30. Jirriżulta mill-premessi u mill-provi prodotti illi r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimata unikament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' tagħhom; tillikwida occorendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni u ħsarat ikkaġunati u tikkundanna lill-intimata tħallas id-danni hekk likwidati.

31. Jirriżulta illi l-intimata eċċepiet illi kwalunkwe responsabbilita' addebitata lilha qiegħda tiġi respinta; illi r-rikorrenti ma sofrew ebda danni u għalhekk it-talba tagħhom hija fattwalment u legalment infondata; illi jekk ir-rikorrenti tassew sofrew xi danni ma jistgħux jitolbu riżarċiment mingħand l-intimata billi tali danni kienu riżultat biss tal-aġir illegali u/jew maġġorment kontributorju u/jew aprofitattatur tagħhom stess; illi kwalunkwe danni li setgħu b'xi mod sofrew ir-rikorrenti, jekk jirriżultaw, f'kull każ, ma taħtix għalihom is-soċjeta' intimata u għaldaqstant it-talbiet għandhom jiġu miċħuda u li t-talbiet rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt.

Meritu tal-Każ

32. Illi l-kawża odjerna hija waħda ta' danni, fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw illi s-soċjeta' konvenuta, waqt li kienet qiegħda tagħmel xogħolijiet ta' twaqqiegħ, skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' tagħha, li tinsab maġenb dik rikorrenti, ikkawżat diversi ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi.

Responsabbilta' tad-danni

33. Illi l-ewwel nett, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ppreżentaw żewġ *condition reports* tal-Perit Richard Aquilina, li jinsabu a fol 11-31 u a fol 65-85 tal-proċess, liema rapporti din il-Qorti ma tistax tikkunsidrahom bħala prova stante illi la huma ġġuramentati u lanqas matul is-smigħ tal-kawża ma nġieb il-Perit Aquilina sabiex jaħlef il-kontenut tal-istess rapporti.

34. Madanakollu, ġie ppreżentat *condition report*, imħejji mill-Perit Tancred Mifsud, ossia, l-Perit tas-soċjeta' konvenuta, li tiegħu din il-Qorti żgur tista' tieħu konjizzjoni, peress illi xehed dwaru. F'dan ir-rapport datat 19 ta' Jannar 2018, u ċioe' qabel ma nbdew ix-xogħolijiet min-naħa tas-soċjeta' intimata, kif jidher a fol 61 u fol 88, fuq il-proprjeta' tal-atturi, l-Perit Mifsud kiteb hekk:

> "*the property is visually structurally sound with finished well maintained and no visible defects in finishes. Finishes have been recently (circa three years ago) refurbished. The only defect noted was settlement of back area of basement tiles, probably due to ingress of water/leakage of pipes.*"

35. Għalhekk, jidher ċar illi qabel ma nbdew ix-xogħolijiet fil-fond adjaċenti dik tal-atturi, proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta, l-Perit Tancred Mifsud, iċċertifika u kkonferma illi l-proprjeta' tal-atturi ma kellha ebda difetti viżibbli u li kienet strutturalment b'saħħitha.

36. Hawnhekk, referenza ser issir għall-affidavit tal-attur Joseph Incorvaja fejn fiha huwa jispjega illi fis-16 ta' Jannar 2018, il-Perit Tancred Mifsud flimkien ma' Michael Spiteri, Chairmain tas-soċjeta' intimata kienu marru jispezzjonaw id-dar tiegħu u ftit jiem wara l-Perit Mifsud ħejja l-*condition report* surreferit. In oltre, l-istess attur jispjega wkoll illi hu flimkien ma' martu kienu qabbdu lill-Perit Richard Aquilina sabiex jispezzjona l-kundizzjoni tad-dar tagħhom kemm qabel kif ukoll li tkun waqgħet id-dar, proprjeta' tal-konvenuta u tkun inbniet u tlestiet il-binja l-ġdida.

37. In oltre, fl-affidavit tiegħu l-attur jispjega d-diversi ħsarat illi ġarrbet il-proprjeta' tiegħu. Magħdud ma' dan, ir-rikorrenti Joseph Incorvaja jgħid ukoll is-segwenti:

> *"Is-Sur Spiteri, ftit wara, għat-tieni darba bagħat il-Perit tiegħu, l-Perit Tancred Mifsud, jispezzjona u jieħu ritratti tad-dar tagħna fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena 2019. Fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu tas-sena 2019, Gordon Spiteri li jiġi t-tifel tas-Sur Michael Spiteri beda jiktbilna għan-nom ta' missieru fejn kien qalilna li dalwaqt jagħlaq l-ispazju ta' bejn il-bini bil-membranes.... Gordon imbagħad reġa' kitbilna fil-ħdax u tnax (11 u 12) ta' Novembru 2019 dwar il-ħsarat tagħna fejn hu kien qed jikkontesta l-istima tal-ħaddiema tagħna u spejjeż oħra, li issa kienet qiegħda tavviċina l-€ 20,000. Fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena 2020 intbagħat is-Surveyor Patrick Muscat flimkien mal-Perit Alfred Grech. Dawn qalulna li huma ġew jaraw biss il-ħsara fil-bini u mhux tal-għamara jew il-kontenut tagħhom. Ftit ġranet wara, fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2020, irċevejna ittra elettronika mingħand il-Perit Tancred Mifsud fejn qalilna li s-Sur Spiteri kien qiegħed jagħmlilna l-offerta finali tiegħu ta' € 10,000 li tiġi nofs l-ispejjeż. Għalhekk, aħna, din l-offerta irrifjutajniha."*

(fol 99-100)

38. Illi l-ħsarat imġarrba jiġi wkoll spjegati mir-rikorrenti Ċensina sive Vivienne Incorvaja fl-affidavit tagħha. In oltre, hija ssostni illi:

" Sal-lum, l-istima tal-ħsarat kollha, inkluż l-ammont li diġa' ħallasna, laħqet is-somma ta' € 19,052. Aħna ma rridu xejn aktar ħlief li nkunu kompensati tal-ħsarat kollha li sarulna ħalli nistgħu nibdew it-tiswijiet kemm jista' jkun malajr, forsi qabel ma tidħol ix-xitwa li jmiss, minħabba li x-xita qed tidħol mill-ħsara tal-bejt, biex id-dar tagħna terġa' tiġi fl-istat ta' kif kienet qabel it-twaqqiegħ ta' sentejn ilu" (fol 162-163).

39. Referenza ser issir għax-xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023 fejn il-Perit jikkonferma kif ġej:

"Ix-Xhud:
Sur Imħallef biex inti jkollok background tajjeb ... jien kemm ili naħdem ġejt mgħallem anke qabel ħarġu r-regolamenti ... il-legal notice 136 / 19, 468 / 2021 emm ... jien kont dejjem mgħallem illi għandi nagħmel condition report fil-propjetajiet adjaċenti tal ... tal-iżvilupp propost. Ovvjament ma nqastx lanqas f' dal-każ partikolari. Kienet prassi tiegħi ... apparti minn hekk jiġifieri kien hemm il-BCA dak iż-żmien ... BRO kienet dak iż-żmien ... illum BCA. Kien hemm BRO fejn qabel ma ħarġet il-legal notice 136 / 19 ... għaliex dak huwa ta' l- '18 ... emm ...

Il-Qorti:
Dan ir-rapport in fatti ħriġtu fid- 19 ta' Jannar 2018 ...

Ix-Xhud:
2018 prosit. Mela ovvjament nelenkaw x' naraw ... jekk ikunx hemm ħsara strutturali ... ħsara fil-finishes ... iżjed minn kollox jiġifieri apparti kwistjoni ta' finishes jiena nħobb nagħmel dawn il-condition reports biex nifhem b'mod strutturali l-istabbiltà tal-binja adjaċenti peress li jiena ... peress li ħa nwaqqa' in between għaliex jekk ikun hemm per eżempju kuritur on my side ikun mod ... jekk ikun hemm kurutur on the other side u man-naħa tiegħi jkolli thinwalls jiena nkun moħħni iżjed mistrieħ ... jiġifieri dik hija raġuni strutturali apparti l-obbligi li kelli jiġifieri ...

Il-Qorti:
Jien hawn hekk qed ninduna li inti meta żort din il-propjetà għidtilna ... the property is visually structurally sound, with finishes well maintained with no visible defects in finishes.

Ix-Xhud:
Hekk hu.

Il-Qorti:
The only defect noted was a settlement in the back area ... probably due to ingress of water leakage of pipes.

Ix-Xhud:
Nikkonferma dak li ktibt.

Il-Qorti:
Iġifieri bħala propjeta' kienet tidher fi stat tajjeb.

Ix-Xhud:
Hekk hu. Hekk hu."

(fol 224 et seq-225)

40. Fl-istess xhieda tiegħu, l-Perit Mifsud jispjega illi meta kien ġie infurmat mill-atturi li kellhom xi ħsarat, huwa mar jispezzjona l-fond tar-rikorrenti u jgħid kif ġej:

"Ix-Xhud:
Mela emm ... din il-mistoqsija tajba ħafna ħa ngħidlek għalxiex ... għaliex meta jiena s-Sinjura Incorvaja infurmawni jew infurmaw lil Michael illi kien hemm il-ħsara ovvjament jiena mort rajtha u elenkajt u għamilt stima tax-xogħolijiet.

Il-Qorti:
Iġifieri rajt ħsarat?

Ix-Xhud:
Rajthom il-ħsarat ... rajthom iva ... ehe ... u tant hu hekk illi jiena kont ħriġt stima. Kont ħriġt stima ..."

(fol 225 et seq)

41. Illi l-Perit Tancred Mifsud jippreżenta wkoll stima[1] li huwa kien għamel fejn fiha huwa jikkonstata kif ġej:

"The inspection was carried out on the first week of November 2019.

The damages are indicated in the photos below.

The estimated cost to repair the damages is of Circa Euro 5,300."

(fol 234)

42. Fix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud ikompli jtenni:

"Ix-Xhud:
Ehe imma per eżempju jekk inti taqbad tgħoddhom ... l-ammont mhux tajjeb ... number one ... jekk taqbad calculator u tgħodd l-ammonti diġà matematikament ħa nibda bi prinċipju matematiku ... matematikament mhumiex korretti jiġifieri apparti li hemm affarijiet oħra li aħna ma qbilniex magħhom. Imma ... u b'hekk imbagħad jiena kont ħriġt dik l-istima ta' ħamest

[1] Datata 13 ta' Novembru 2019

elef u tliet mija (5300). U ħamest elef u tliet mija (5,300) ħriġtha għar-raġuni illi użajt ir-rati illi kien qed juża l-klijent tiegħi Michael Spiteri bil-kuntrattur tiegħu li kien qed jagħmel l-istess finishes fil-propjetà tiegħu stess adjaċenti. Jiġifieri jiena kont naf ir-rata tal-metru kwadru. Kont naf ... kont naf bejn wieħed u ieħor is-sizes tal-kmamar u għidt isma' dan ħa jonfoq daqshekk u ħriġt stima ta' five thousand three hundred (5,300) euros. Dawn kienu excluding VAT ... il-VAT qiegħed apparti għaliex il-VAT kien jikklejmjah il-klijent tiegħi għaliex kien ħa jqabbdu l-klijent tiegħi bħala kuntrattur. Emm ... sussegwentament imbagħad aħna ħadna opinjoni tal-insurance f'Jannar tal-2020. Il-klijent tiegħi kien fetaħ claim u ġie l-perit Alfred Grech.

Il-Qorti:
Għandi rapport?

Dr Keith Borg:
Ħa jeżebihulek Sur Imħallef.

Ix-Xhud:
Ir-rapport fih 64 pages ... issa jiena ġibt miegħi Sur Imħallef ... jekk fil-każ nibgħatlek id-digital format ... l-ewwel erba' paġni ... l-ewwel erba' paġni huma l-ammonti u ... u l-breakdown tal-ammonti u l-ammont finali ... il-bqija tal-paġni huma serje ta' ritratti.

...

Il-Qorti:
Qed nara dokument TM 3 li huwa r-rapport li inti għamilt fit-13 ta' Novembru u inti għamilt estimated ... estimated cost u repair of damanges huma ta' ċirka five thousand, three hundred (5,300) ... inti kont għamilt xi break down ta' x' inhuma dawn ?

Ix-Xhud:
Mela jiena bbażajtu fuq ir-ritratti u fuq in-number ... mela fuq in-numru ta' kmamar li kellna bżonn induru u fuq il-ħsarat li kien hemm ... qed ngħid hekk ħa ngħidlek għalxiex ... għas-sempliċi raġuni illi meta aħna offrejna illi nagħmlu t-tiswijiet ... it-tiswijiet kienu jikkonsisti primarjament tindif u kien hemm xi konsenturi fil-ħitan bil-bajjad jew bil-kuntratturi li kellu l-klijent tiegħi aħna konna qegħdin noffru illi flok niżbgħu il-ħajt niżbgħu kamra sħiħa ... għaliex ħabba discolouration taż-żebgħa inti qatt ma tqabbel ħajt mal-bqija tal-ħitan allura it's common practice li jekk aħna noffru sistema biex nagħmlu remedial work ngħidu isma' anke bħala kumpens mhux finanzjarju ... kumpens ta' ... kumpens ta' l-inkonvenjenza. Iġifieri dawn ikollhom xi ħaġa over and above tal-inkonvenjenza illi inħolqitilhom permezz tal-iżvilupp."

(fol 226 et seq-227 u fol 229)

43. Referenza ser issir ukoll għax-xhieda mogħtija minn Michael Spiteri, fejn huwa jikkonferma illi kien offra lir-rikorrenti s-somma ta' għaxart elef Ewro:

"Ix-Xhud:

Il-kont tal-perit u Tancred qed qalli Mike ma naħsibx ... għidtlu Tancred ejja naqtgħuha u noffrulha għaxart elef (10,000) għidtlu għax jien ma niflaħx għal dan. Jien after all ... jiena għandi tmenin (80) sena neqsin tnejn ... jien ma niflaħx għal dat-tħabit. Qalli Madonna ... għidtlu tihomlha ħa neħles. Bagħtnihomlha ... x'ħin għidnielha li ħa ntuha għaxart elef (10,000) bl-email kienet tant prużuntuża ma nafx x'kellha f'moħħha qaltilna jiena għoxrin elf (20,000) irrid. Voldieri jien fil-ħajja tiegħi qatt ma ltqajt ma' dawn l-affarijiet. U qatt ... qatt ma dħalt il-Qorti fuq dawn l-affarijiet s' issa nista' ngħid. Imma jiena għamilt minn kollox ... minn kollox biex neħles minn din il-biċċa xogħol. Meta bniedem qed ittih ħamest elef (5,000) żejda naħseb ...

Il-Qorti:
Jiġifieri inti mument minnhom offrejtilha għaxart elef (10,000)?

Ix-Xhud:
Iva bl-email tal-perit."

(fol 259 et seq)

44. Din il-Qorti tosserva illi kemm mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, kemm mill-qari tal-istima mħejja minnu, kif ukoll mix-xhieda ta' Michael Spiteri, jidher ċar illi waqt ix-xogħolijiet u l-iżvilupp li kien qed isir mis-soċjeta' intimata, l-proprjeta' tar-rikorrenti ġarrbet numru ta' ħsarat. Għalhekk, ma għandu jkun hemm ebda dubju, mill-provi prodotti, illi d-danni li r-rikorrenti qegħdin isostnu li ġarrbu, għandhom in-ness kawżali tagħhom marbutin mal-aġir tas-soċjeta' konvenuta. B'hekk, is-soċjeta' konvenuta għandha titqies bħala responsabbli għall-ħsarat sofferti mill-atturi u ta' dan hija għandha tagħmel tajjeb. Tant huwa hekk, illi Michael Spiteri stess offra ċ-ċifra ta' għaxart elef Ewro (€ 10,000) sabiex jagħmel tajjeb għall-ħsara miġjuba lill-atturi.

45. Dan jiġi wkoll ikkonfermat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fir-relazzjoni tagħha fejn fil-konklużjonijiet tagħha hija tispjega illi:

"Illi d-danni elenkati fid-dokument P2 anness huma riżultat ta' ħsarat ikkawżati waqt li kien għaddej ix-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit adjaċenti tas-soċjeta' intimata.

Illi l-ħsarat huma kawża ta' xogħol ta' twaqqiegħ ta' bini fis-sit adjaċenti mhux imwettaq skont is-sengħa u l-arti u nuqqas ta' ċertu prekawzjonijiet wara li twaqqa' l-bini, bħal ma hu fili tħallew miftuħin fl-appoġġ li ma ġewx imkaħħlin.

Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti fil-fond mertu tal-kawża, kien hemm nuqqas ta' prekawzjoni u traskuraġni waqt ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li rriżulta f'titjir ta' konkos u żjut fuq il-proprjeta' tal-atturi"

(fol 192)

46. Illi din il-Qorti, wara li għarblet il-provi kollha mressqa, hija tal-fehma li għandha tikkondividi u taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u għaldaqstant qiegħda tagħmilhom tagħha. Illi l-konstatazzjonijiet magħmula fir-relazzjoni tal-imsemmija

Perit Tekniku jirrinforzaw aktar il-konklużjoni ta' din il-Qorti, illi s-soċjeta' intimata għandha tagħmel titqies responsabbli u għandha tkun ikkundannata tħallas għad-danni.

47. Dwar danni allegatament naxxenti minn xogħolijiet, referenza ser issir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Margaret Camilleri et vs Samuel Cachia***[2] fejn it-Tribunal ikkwota diversa ġurisprudenza dwar danni allegatament naxxenti minn xogħolijiet magħmula fil-fond tal-intimat, meta dan imiss mal-fond tal-attur u jgħid hekk:

"Illi l-każ odjern jirrigwardja azzjoni għal danni allegatament naxxenti minn xogħolijiet, inklużi xogħolijiet ta' skavar, affettwati mill-intimat fil-fond tiegħu li jmiss mal-fond proprjeta` tal-atturi.

Illi qabelxejn jeħtieġ illi, mill-aspett prettament legali tal-każ, jiġi sottolinejat is-segwenti:

1. Illi, fil-kawża Bugeja vs Washington, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-5 ta' Mejju 1897, ġie enunċjat il-prinċipju, li kien u għadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "il diritto del propietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino".

2. Illi intqal ukoll fil-kawża Captur vs Borg, deċiża mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1993, "kull min, b'xogħol konness ma' kostruzzjoni, jagħmel ħsara lill-viċin, jirrispondi għad-danni".

3. Illi kif qalet il-Qorti fil-kawża Sammut vs Zammit, deċiża mill-Prim' Awla, fil-11 ta' Lulju 2001: "Hu obbligu ta' kull persuna li jkun qed jiżviluppa s-sit tiegħu, li jieħu dawk il-prekawzjonijiet kollha opportuni li jiġi evitat ħsara fil-fond tal-ġar".

…

Illi b'żieda mas-surreferit għandu jiġi kkunsidrat ukoll dak li llum jinsab espressament provdut taħt ir-Regolamenti maħsuba biex jevitaw ħsara lil ġid ta' terzi waqt li jkun qiegħed isir bini jew xogħolijiet oħrajn (Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjeta' ta' Terzi Persuni (A.L. 72 tal-2013, L.S. 513.02)) b'mod partikulari illi skond ir-regolament 7(5) tal-imsemmija Regolamenti, l-iżviluppatur huwa marbut li jagħmel rapport dwar l-istat tal-proprjeta` kontigwa ('condition report') u jagħti kopja tagħhom lill-ġar jew ġirien ikkonċernati. Naturalment, apparti l-applikabilita` tas-surreferit, kif jinsab ukoll regolarment deċiż anke fi żminijiet li fihom ir-Regolamenti imsemmija ma kinux għadhom ġew promulgati, "xorta waħda l-prudenza u l-bon sens tal-bonuspaterfamilias kif ukoll id-dettami tal-bwon viċinat u l-iskansar ta' kwestjonijiet bla bżonn kien mistenni li l-atturi jingħataw almenu l-'condition report'" (Sergio Galea et. vs Philip Camilleri deċiża mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju, 2016)."

[2] Deċiża mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fid-9 ta' Novembru 2017- Talba numru:467/2016

Kwantifikazzjoni tad-Danni

48. Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tikkwantifika d-danni mġarrba mill-atturi.

49. Illi waqt is-smigħ tal-kawża, l-atturi ppreżentaw stima magħmula minn Edward Migneco u Manuel Attard, li tinsab a fol 166-167 tal-proċess, kif ukoll ippreżentaw *breakdown* tal-*claim* li huma qegħdin jippretendu u li tinsab eżebita a fol 43-52 tal-proċess. Jiġi rilevat ukoll illi l-istima a fol 166-167, kienet ġiet ippreżentata lis-soċjeta' konvenuta mill-istess rikorrenti, hekk kif jikkonferma Michael Spiteri fix-xhieda mogħtija minnu.

50. Din il-Qorti tosserva illi l-persuni, ossia, Edward Migneco u Manuel Attard li ħejjew din l-istima, ma ġewx prodotti mill-atturi sabiex jikkonfermaw il-kontenut tagħha bil-ġurament u għalhekk ma tistax tikkostitwixxi bħala prova. L-istess jingħad għas-*survey report* tal-Perit Alfred Grech li jinsab eżebit a fol 239-242 tal-proċess u li kien ġie eżebit mill-Perit Tancred Mifsud fix-xhieda tiegħu stess.

51. Il-Perit Tekniku tal-Qorti, da parte, irrelatat dwar id-danni u wasslet għas-segwenti konklużjoni:

    1. *Illi d-danni elenkati fid-dokument P2 anness huma riżultat ta' ħsarat ikkawżati waqt li kien għaddej ix-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit adjaċenti tas-soċjeta' intimata.*

    2. *Illi l-ħsarat huma kawża ta' xogħol ta' twaqqiegħ ta' bini fis-sit adjaċenti mhux imwettaq skont is-sengħa u l-arti u nuqqas ta' ċertu prekawzjonijiet wara li twaqqa' l-bini, bħal ma hu fili tħallew miftuħin fl-appoġġ li ma ġewx imkaħħlin;*

    3. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti fil-fond mertu tal-kawża, kien hemm nuqqas ta' prekawzjoni u traskuraġni waqt ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li rriżulta f'titjir ta' konkos u żjut fuq il-proprjeta' tal-atturi;*

    4. *Illi l-items li ma setgħetx tikkonstata l-esponenti jew li kienu diġa' ġew riparati mill-atturi huma items 1.05, 1.07, 4.05 u 7.04.*

    5. *Illi d-danni fil-post 20, The Homestead, Triq Patri Guze Delia, Ħal-Balzan, kawża tax-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti tas-soċjeta' intimata huwa ta' €17,644 (Dok P2 anness);*

52. Din il-Qorti tirrileva illi l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea wettqet analiżi akkurata tal-ħsarat imġarrba mill-atturi u hija tagħmel elenku tagħhom fid-dokument P2 anness mar-relazzjoni tagħha. In oltre, fl-istess relazzjoni, il-Perit Tekniku, tispjega illi:

    "Peress li ma kienx l-inkarigu tagħha li tisma' x-xhieda l-esponenti għamlet distinzjoni, f'Dok P2, bejn dawk il-ħsarat li kkonstatat hi waqt l-aċċessi u dawk il-ħsarat li ma setgħetx tara peress li kien sar ix-xogħol riparatorju jew minħabba raġuni oħra (Xogħolijiet li ma setgħetx tikkonstatat jew li laħqu saru mmarkati bl-aħmar f'Dok P2" (fol 191).

53. In oltre, kif jikkonferma l-attur stess Joseph Incorvaja fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, min-naħa tal-istess atturi saru xi xogħolijiet riparatorji u jispjega x'inhuma:

> *"Ix-Xhud:*
> *Fl-ebda ħin aħna m'għamilna xogħol ... fl-ebda ħin ma għamilna ħlief dawk l-affarijiet ta' emerġenza. Id-drenaġġ u l-qtar taż-żejt ... ara qed jidher hemm hekk fuq ... fuq l-iscreen.*
>
> *Dr Keith Borg:*
> *Illum għamiltu xi xogħolijiet please?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Le ... le sat-twieqi għad għandna maħmuġin ... bil ... bil ... biż-żebgħa.*
>
> *Dr Keith Borg:*
> *Issa ...*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Naddafna s-solar panels sorry ... u ġibna ... ġibna ... ġibna inġinier biex jiċċertifikahom jekk emm ... humiex imxaqqin għax jistgħu jixxaqqu dawn.*
>
> *Dr Keith Borg:*
> *U x'irriżulta?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Issa rriżulta li huma ma kinux imxaqqin pero bdew ... bdew jtajjru is-circuit breaker tagħhom dawn. Kellna nġibu inġinier aħna ... ħallasnieh aħna ... mhix imniżżla dik hemm hekk bħala kont ... dam ħafna biex sab irkaptu ... kellu jibdilna darbtejn l-earth leakage kontra ... contact breaker ... jagħmilha aktar qawwija u ma setax isib imma r-raġuni għaliex wara li ... wara li spiċċa dax-xogħol u telqu l-ħaddiema bdiet ittajjar l-earth leakage contact breaker. Imma almenu issa għad għandna aħna s-solar panels jaħdmu. Dak oħra li għamilna.*
>
> *...*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Minn dak ix-xogħol le ... ħallasna aħna l-affarijiet li ... li se ... li se ngħidlek ... iż-żejt, id-drenaġġ, l-inġinier ... biex ... biex jara s-solar panels ... dak li qed niftakar. Imma minn dawk skont parir ta' l- avukat tagħna ma stajna mmissu xejn minħabba ... waħda minnhom li ġiet il-perita tal-Qorti ... ġiet il-perita tal-Qorti tara ...*
>
> *Il-Qorti:*
> *Iġifieri dawn ix-xogħolijiet għadhom ma sarux?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Le għadhom ma sarux ... għadhom ma sarux ... għax qed jistenna l-ħsarat ... il-ħsara s'issa qed jinqalgħu l-plugs ... u ħiereġ il-conduit ... qed jinqala' minn mal-ħajt ..."*

(fol 250 et seq u 251 et seq)

54. Illi fid-Dokument P2, il-Perit Tekniku timmarka bl-aħmar dawk ix-xogħolijiet li hija ma setgħetx tara billi kien sar xi xogħol riparatorju jew minħabba raġunijiet oħra. Dawn jikkonsistu f'li ġej:

- Tindif tal-irħam tat-tarag u railing tal-front garden (€ 250);
- Tindif tal-inseption chamber. Irranġar tal-kaxxa magħmula minn 4 filati bricks fil-bankina, tqegħidi ta' inspection box u kisi (€ 280);
- Conduit tal-ħadid jinbidel għal plastic. Making good inkluż. Eskluż żebgħa (€ 81);
- Ħsarat fis-sistema tal-alarm minħabba wire fil-livell tal-bejt li kien milqut (€ 80).

55. Illi b'hekk din il-Qorti tqis illi jkun opportun illi mis-somma ta' sbatax-il elf sitt mija u erbgħa u erbgħin Ewro (€ 17,644) likwidata milll-Perit Tekniku bħala danni sofferti fil-fond tal-attur minħabba x-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti tal-intimata, għandhom jintqassmu s-somom attribwiti għax-xogħol fuq elenkat f'para 52, ossija dawk ta' €250, €280, €81 u €80, li jagħmlu total ta' €691. B'hekk is-somma likwidata mill-Perit Tekniku tiġi ridotta għas-somma ta' sittax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Ewro (€16,953).

56. Mill banda l-oħra, abbażi ta' dak spjegat mill-attur fejn stqarr illi x-xogħolijiet magħmula minnhom kienu dawk relattivi għaż-żejt, id-drenaġġ u l-konsulta mal-Inġinier, din il-Qorti sejra, b'referenza għar-riċevuti a fol 128 u a fol 136, iżżid ukoll dawk l-ammonti ġia mħallsa mill-atturi. Dan jikkonsistu fis-somma ta' €480 rigward spejjeż in konnessjoni mad-drenaġġ u s-somma ta' €250 rigward spejjeż relattivi għat-titjir taż-żejt – dawn flimkien jagħmlu total ta' €730. Hawnhekk il-Qorti tirrileva illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-parir tal-Inġinier, allavolja a fol 160 ġiet ippreżentata email li tgħid illi l-ispiża għal tali konsulta kienet ta' €80, madanakollu ma ġiet ippreżentata ebda riċevuta – dina għalhekk ma hijiex ser tiġi kkunsidrata.

57. B'hekk, wara illi jitnaqqsu l-flejjes indikati fil-paragrafu 54, li jagħmlu total ta' €691 u jiżdiedu dawk ikkunsidrati minn dina l-Qorti fil-pargrafu 56, li jagħmlu t-total ta' €730, jirriżulta illi d-danni kkawżati mis-soċjeta' konvenuta lill-atturi għandha titqies fis-somma kumplessiva ta' sbatax-il elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro (€17,683) bħala danni u ħsarat ikkaġunaia minnha fil-proprjeta' tal-atturi.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' intimata.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti billi:

Tiddikjara lis-soċjeta’ intimata unikament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta’ tal-atturi b’konsegwenza tax-xogħolijiet magħmula mwettqa minnha ġewwa l-proprjeta’ tagħha;

Tillikwida d-danni u ħsarat ikkaġunati fis-somma ta’ **sbatax-il elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro (€17,683)**;

Tikkundanna lis-soċjeta’ intimata tħallas lill-atturi s-somma ta’ **sbatax-il elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro (€17,683)**.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a karigu tas-soċjeta’ intimata.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur