MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Avviz Numru. 961/1999/1

Francis u Esther konjugi Portelli

vs

Flower Investments Limited

Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-23 ta’ Gunju, 1999 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tas-socjeta’ konvenuta prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta’ konvenuta responsabbli ghad-danni kagjonati fil-fond ta’ l-atturi, 42, Triq in-Nadur, Marsascala derivanti minn kostruzzjoni li s-socjeta’ konvenuta ghamlet fi proprjeta’ taghha adjacenti, (1) thallas lill-atturi s-somma ta’ tliet mija u ghoxrin lira Maltin (lm320) in linea ta’ danni kif inghad; (2) fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn din il-Qorti, taghmel x-xogholijiet rimedjali biex ma jibqghux jigu kagonati danni ulterjuri fil-fond ta’ l-atturi, okkorrendo taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi; (3) fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzat li

jaghmlu x-xogholijiet rimedjali a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez, u bl-imghax min-notifika ta' l-avviz, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi gew kagunati danni mill-eccipjenti fil-fond ta' l-atturi, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammont pretiz mill-atturi li gie minnhom iffissat arbirarjament, huwa esagerat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Ottubru, 2000 fejn innominat lil AIC Albert Fenech bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talba ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta;

Rat ir-rapport ipprezentat fil-11 ta' Gunju, 2004 u mahluf fit-18 ta' April, 2005;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-prezz ta' tliet mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320) minghand is-socjeta' konvenuta ghal xogholijiet rimedjali wara hsarat fil-proprjeta' taghhom waqt xogholijiet ta' kostruzzjoni maghmula mis-socjeta' konvenuta.

Irrizulta mill-provi li l-atturi huma prorjetarji ta' fondi bl-isem ta' 'Esther Flats' 42, Triq in-Nadur, Marsascala u

garaxx formanti parti minn blokk bini bl-isem ‘Portelli Buildings’ u *semi-basement* garaxx adjacenti fl-istess triq formanti parti minn blokk bini tas-socjeta’ konvenuta.

Il-blokk bini bi *front garden* ta’ l-atturi mhuwiex komplut ghal kollox u dak adjacenti tas-socjeta’ konvenuta fuq in-naha tal-lemin ghadu fi stat ta’ gebel u saqaf.

L-attur xehed (fol. 19) illi l-bini tieghu kien diga lest meta l-art tas-socjeta’ konvenuta bdiet tithammel bil-makkinarju maghruf bhala JCB. Peress illi ma mzammux id-distanzi statutorji bejn fond u iehor, l-attur talab il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni. Saret transazzjoni u s-socjeta’ konvenuta hallset is-somma ta’ erba’ mija u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm475). Skond l-attur dan l-ammont ma kienx ikopri l-hsarat kollha, izda biss hsarat illi keinu jidhru dakinhar li saret it-transazzjoni.

Fil-konkluzjoni tieghu, l-perit tekniku jghid, “Illi wara l-ftehim, l-attur kien thallas is-somma ta’ erba’ mija u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm475) ghad-danni illi kien sofra sat-28 ta’ Marzu, 1996.”

Wara din id-data s-socjeta’ konvenuta kompliet tibni l-fond taghha u nghata kontra-bejt fil-15 ta’ Frar, 2000, izda, mhux qabel ma dahal kwantita’ kbira ta’ ilma illi affettwa negattivament il-fondi ta’ l-atturi. L-attur qieghed jitlob is-somma ta’ tliet mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320) ghall-materjal biss, peress illi x-xoghol jaf jaghmlu hu. Hu ta elenku tal-hsarat (fol. 19).

Dawn il-hsarat gew ikkonstatati mill-perit tekniku u wasal ghall-konkluzjoni li ghax-xoghol ta’ tikhil u ssigillar bejn il-hitan divizorji u tiswija sussidjarja ghall-hsarat kollha attriwibbli ghall-ilma li dahal fil-fondi ta’ l-atturi minn naha tal-proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta, sakemm spiccat ix-xoghol, giet stmat fl-ammont ta’ mitejn lira Maltin (Lm200).

L-attur pero’ ma jidhirx illi kien kuntent b’din ic-cifra u waqt l-eskussjoni tal-perit tekniku, ssugerixxa illi wara t-transazzjoni lahqu hargu konsenturi u hsarat ohra illi l-perit tekniku jidher illi ma kkalkulax u ghamel enfasi fuq il-

blata tal-konkons tal-bieb tal-garaxx illi qal illi saritilha hsara wara illi saret it-transazzjoni. Dan pero' ma jidhirx illi huwa l-kaz. Il-perit tekniku ha x-xhieda ta' l-attur dwar din il-blata u l-perit irregistra illi, "Francis Portelli indika konsentura rqieqa fil-blata tal-konkons tal-bieb tal-garaxx tieghu u allega li l-blata faqqghet minhabba l-ilma u ghamel referenza ghar-ritratt relattiv li hemm fil-process. L-attur allega wkoll li l-bieb tal-hadid tal-garaxx tieghu maghmel b'erba' teqbiet, *side hanged* u sar difficli biex jinfetah, mhux bhal qabel meta kien facli li jinfetah."

Fix-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti, l-attur ukoll irrifera ghal din il-blata meta (Fol. 19) jghid, "Id-dokument FP 5 juri l-qasma fil-blata illi hemm fil-blata fuq il-bieb tal-garaxx. Din il-qasma saret fil-bidu u mhux qed nilmenta biha llum. Qed nilmenta biss mill-fatt li l-bieb ma jinghalaqx sewwa." Hawnhekk, il-Qorti ssib certa kontradizzjoni fuq dak li xehed l-attur quddiemha u dak li qal quddiem il-perit tekniku. Filwaqt li l-perit semma l-ilma bhala l-kawza tal-hsara, lil din il-Qorti qed jghid li din saret fil-bidu nett waqt il-qtugh bil-JCB u mhux qed jilmenta minnha llum.

Ghalhekk, il-Qorti ssib, illi fir-rapport tieghu, l-perit tekniku wizen sew dak li qallu l-attur kif ukoll il-hsarat li lmenta bihom biex wasal ghall-konkluzjoni illi l-iktar haga li qed jilmenta biha l-attur huwa l-hsarat attriwibbli ghad-dhul ta' l-ilma u ghal dawn illikwida l-ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) bhala danni.

Fuq dan il-Qorti mhijiex sejra tiddiskuti. Dan huwa rapport tekniku maghmul minn persuna teknika u ghalhekk, il-Qorti mhix sejra twarabha minghajr raguni valida jew inkella minghajr xi provi ohra. Jidhirlha li mill-eskuzzjoni ma rrizulta xejn gdid ghalbiex il-konkluzjoni ta' l-istess tekniku jigu mwarrba jew inkella mibdula. Ghall-bqija, l-Qorti taqbel mall-konkluzjonijiet illi wasal gahlihom it-tekniku u ma' l-argumenti minnu migjuba.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tikkundanna lis-socejta’ konvenuta illi thallas lill-atturi s-somma ta’ mitejn lira Maltin (Lm200) in linea ta’ danni wara hsarat subiti fil-fondi ta’ l-atturi waqt xogholijiet ta’ kostruzzjoni maghmula mis-socjeta’ konvenuta.

Bl-ispejjez li ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal zewg terzi mis-socjeta' konvenuta u terz mill-attur, bl-interessi legali mid-data ta’ din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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