MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 121/2006

Charles u Salvina konjuġi Spiteri .

vs

Charlie Agius u Mary Agius.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-konvenuti qegħdin jesegwixxu żvilupp edilizju, konsistenti fi twaqqiegħ u rikostruzzjoni, fil-fond bin-numru tlettax (13) Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex liema fond huwa kontigwu għall-fond numru erbatax (14) tal-istess triq li huwa proprjeta' u d-dar residenzjali tal-protestanti;

Illi kawża tal-imsemmija xogħlijiet, li wħud minnhom ma sarux in konformita' mal-premessi tal-MEPA, u oħrajn ma sarux skond is-sengħa u l-arti edilizja, id-dar tal-esponenti ġiet esposta għal diversi ħsarat u perikli fosthom is-segwenti;

1. sar bejt ġdid li jxaqleb lejn il-bitħa tal-proprjeta' tal-esponenti b'mod li l-ilma pjovan jaqa' kollu fl-istess bitħa, kif fil-fatt ġara f'dawn l-aħħar jiem meta għamlet ix-xita. Barra minn hekk, qiegħed jinżel kwantita' ta' xaħx mill-istess ħajt, li qiegħed jispiċċa fil-proprjeta' tal-mittenti b'mod li jista' jsodd il-katusi tal-esponenti.

2. Il-protestat neħħa t-tikħil li kien hemm fil-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi, bil-konsegwenza li kull meta tinżel ix-xita, jidħol l-ilma fid-dar tal-pretestanti.

3. ma hemmx katusi mill-bejt tal-protestat għall-bitħa retrostanti, proprjeta' tal-istess protestat.

4. hemm bokka fuq il-bejt il-ġdid, magħmula kontra l-liġi, li jinżel l-ilma tax-xita minnha, jidħol fil-kmamar ta' taħt, u jibqa' sejjer fil-ħajt diviżorju b'mod li dan qegħda ssirlu ħafna ħsara minħabba t-tixrib u umdita', tant li l-esponenti diġa' kellhom għal iktar minn darba jbajdu d-dar tagħhom.

Illi għalhekk hemm bżonn isiru, fost oħrajn, is-segwsenti xogħlijiet rimedjali:

1. jitwaħħlu l-katusi tal-ilma mill-bjut l-antiki 'l isfel, bl-opramorta b'kollox kif kien qabel beda jsir ix-xogħol, u dan sabiex tiġi evitata l-infiltrazzjoni tal-ilma fid-dar tal-esponenti.

2. jitkaħħal il-ħajt diviżorju tal-kamra ta' wara, li tqatta'.

3. jitkaħħal sewwa u jitbajjad kif kien qabel, il-ħajt diviżorju – li huwa tas-singlu – ċjoe' dik il-

parti fejn issa tneħħa l-pont li kien jgħaqqad il-bjut l-antiki ma'ġ dak ġdid.

4. kemm il-bitħa ta' quddiem kif ukoll il-bitħa ta' wara għandhom jiġu ppavimentati bil-konkrit, biex l-ilma tax-xita jibqa' sejjer fit-triq u mhux jinxtorob mit-torba li hemm bħal issa.

Illi l-esponenti talbu ħafna drabi lill-konvenut sabiex jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa iżda dan baqa' inadempjenti u għal dan il-fini ġiet skambjata korrispondenza kemm bit-telefon kemm bil-kitba anke mal-perit u mal-avukat tal-istess konvenut iżda dan baqa' inadempjenti.

Illi l-aġir tal-konvenuti kien u għadu l-kawża ta' diversi ħsarat fil-fond tal-atturi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuti permezz tax-xogħlijiet li għamlu u għadhom qegħdin jagħmlu fil-fond 13 Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex qegħdin jikkawżaw ħsara fil-fond 14 Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex proprjeta' tal-atturi.

2. taħtar perit arkitett biex jikkonstata x-xogħlijiet kawża tal-imsemmija ħsarat u jirrakkomanda x-xogħlijiet rimedjali idonei kemm biex ma ssirx ikitar ħsara kif ukoll biex tiġi msewwija l-ħsara kollha fil-fond tal-atturi.

3. tordna lill-istess konvenuti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali li jiġu hekk rakkomandati li jsiru taħt id-direzzjoni w ordnijiet tal-istess perit arkitett nominad fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss.

4. fin-nuqqas tawtoriżża lill-atturi jesegwixxu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti.

5. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kawża tal-aġir tal-konvenut.

6. tikkundannakom iħallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri interpellatorji tat-13 ta' Marzu 2006; tal-1 ta' Gunju 2006 u tad-19 ta' Lulju 2006; protest ġudizzjarju tal-20 ta' Settembru 2006 kontra l-konvenuti debitament inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet tal-atturi konjuġi Spiteri huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konjuġi Agius qatt ma għamlu xi xogħlijiet illi kkaġunaw danni fuq il-fond tar-rikorrenti kif jista' jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

2. illi bħal ma ġew avżati f'diversi korrispondenzi inkluż il-kontro protest numru 78/2006 (Dok. AF 1), il-fond tal-konjuġi Agius għadu taħt kostruzzjoni liema kostruzzjoni ġiet imwaqqfa proprju għaliex kien hemm enforcement notice maħruġa mill-MEPA 387/06, liema enforcement notice mid-dehra saret mir-rikorrenti stess u fl-aħħar ma kenitx tikkonċerna bl-ebda mod il-proprjeta' tar-rikorrenti.

3. illi x-xogħliiet kienu u għadhom isiru bl-arti u bis-sengħa taħt id-direzzjoni tal-perit Anna Maria Attard Montalto.

4. illi fiż-żmien illi waqfu ix-xogħlijiet, ir-rikorrenti ppretendew illi l-konvenuti jiksru l-kundizzjonijiet imposti mill-MEPA, u jissugraw penali, biex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet li kien jidhrilhom huma.

5. fil-fatt meta l-ħaddiema tal-konjuġi Agius marru jkaħħlu, fil-pront ġew l-enforcement officers, bla dubju, imsejħin mir-rikorrenti stess, sabiex iwaqqfuhom.

6. għal hekk jekk ir-rikorrenti sofrew xi ħsarat minħabba l-waqfien tax-xogħlijiet fil-post tal-konjuġi Agius, l-istess konjuġi Agius ma jistgħux jinżammu

responsabbli, se mai għandha tinżamm responsabbli l-MEPA.

7. illi r-rikorrenti kienu ben avżati bis-sitwazzjoni b'diversi korrispondenzi w anke permezz tal-kontro protest hawn fuq imsemmi fejn l-istess konjuġi Agius avżaw lir-rikorrenti illi kienu ser ikomplu x-xogħlijiet la darba jintrefa l-enforcement notice, liema enforcement notice llum fil-fatt intrefa u fil-fatt qed isir l-almu kollu sabiex il-fond tal-konjuġi Agius jitlesta.

8. salvi eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.

Rat id-digriet tagħha tat-13 ta' Novembru 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku sabiex wara li jaċċedi fuq il-fond in kwistjoni, jirrelata dwar l-istat ta' l-istess fond u x-xogħlijiet rimedjali jistgħu jkunu meħtieġa.

Rat l-ewwel rapport tal-perit tekniku ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2007 u minnu maħluf fl-1 ta' Diċembru 2006.

Rat ir-rapport addizzjonali ta' l-istess perit tekniku tal-21 ta' Frar 2007 debitament maħluf fit-23 ta' Frar 2007.

Rat il-verbal tagħha ta' l-10 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu li l-konvenuti jiġu dikjarati responsabbli għall-ħsarat allegatament ikkawżati minħabba xogħlijiet edilizji li l-istess konvenuti għamlu u kienu għadhom qed jagħmlu fil-fond tagħhom li jmiss mill-ġemb tiegħu ma' dak ta' l-atturi. Konsegwentement talbu

li l-istess konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa u jagħmlu tajjeb għad-danni lilhom ikkaġunati. Skond il-liġi ċivili tagħna "***kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu***." [1] u "***Jitqies fi ħtija kull min fl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diligenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."*** [2] Kif ġie spjegat: "*Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li* **l-awtur tal-lezzjoni** *għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż." [3]*

Irriżulta mill-provi miġbura li l-konvenuti, hekk kif xtraw il-post tagħhom adjaċenti għal dak ta' l-atturi, bdew jagħmlu fih xogħlijiet ta' *conversion,* li kienu jinkludu anke tibdiliet strutturali. Fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet il-fond ta' l-atturi ġarrab diversi ħsarat kif imfisser dettaljatament fir-rapporti tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti, partikolarment bl-iskular ta' l-ilma tax-xita fil-fond tagħhom.[4] Dan ġara mhux biss qabel ma ġiet intavolata l-kawża preżenti, imma anke waqt il-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, billi x-xogħlijiet kienu għadhom għaddejjin. Fil-kors tax-xogħlijiet tagħhom il-konvenuti ma ħadux il-prekawzjonijiet meħtieġa biex kemm jista' jkun jiġu evitati ħsarat fil-ħajt diviżorju tas-singlu li jifred il-fondi rispettivi. Infatti fost affarijiet oħra, tqaxxar it-tibjid u tikħil tal-faċċata tal-bitħa minn naħa tal-konvenuti, tqattgħet trinka fih biex jitqabbdu żewġ *walk ways* minn naħa għall-oħra tal-fond tal-konvenuti,[5] reġgħet tkissret waħda minn dawn il-*walkways* li ma kienitx koperta bil-permessi meħtieġa, u tħaffret trinka oħra biex jgħaddi l-*conduit* għas-sistema elettrika. Imma dan it-tqattiegħ ġo l-ħajt diviżorju ma ġiex segwit immedjatament bit-tikħil meħtieġ, bil-konsegwenza li daħal

---

[1] Art. 1031 tal-kap. 16 .
[2] art. 1032(1) tal-kap. 16 .
[3] Prim'Awla : Kevin Mifsud vs Sparikasse Bank Malta p.l.c. u Windsor Holdings Limited : 9.2.2005 (enfasi tal-Qorti). .
[4] Ara rapporti peritali ta' l-A.I.C. Guido Vella a fol. 40 - 45 u 105 -109 tal-process u d-dokumenti annessi ma' l-istess rapporti .
[5] ara pjanta Dok. AF 2 a fol. 191 .

l-ilma fil-fond ta' l-atturi u xxarbu l-ħitan ta' diversi kmamar fl-istess fond.

Il-konvenuti ddefendew ruħhom billi qalu li għal xi żmien kienu ġew miżmuma mill-Awtorita' għall-Ambjent u Ippjanar (MEPA) milli jkomplu bix-xogħlijiet tagħhom u għalhekk matul dak il-perjodu ma setgħux jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali li kien hemm bżonn, biex ma jidħolx l-ilma fil-fond ta' l-atturi.

Din pero' xejn ma hija skuża aċċettabbli li tista' tiskansa lill-konvenuti mill-ħtija għan-negliġenza tagħhom. Il-konvenuti qatt ma messhom bdew jagħmlu xogħlijiet edilizji qabel ma jassikuraw ruħhom li jkunu ottjenew il-permessi kollha meħtieġa. Jekk issugraw jibdew l-istess xogħlijiet mingħajr dawn il-permessi, il-ħtija hija kollha tagħhom u tal-konsegwenzi tar-riskju li ħadu jridu jwieġbu huma stess. Jgħidu wkoll illi l-ħaddiema tagħhom kienu jmorru jagħmlu x-xogħol mingħajr ma huma jkunu jafu, u dan peress illi dawn kelhom iċ-ċavetta tal-fond. Lanqas din ma tista' tkun ta' ebda ġustifikazzjoni għall-konvenuti. Id-diversi kuntratturi li ħadmu fil-fond tal-konvenuti, kienu ġew minnhom inkarigati sabiex iwettqu x-xogħlijiet proġettati, u fil-konfront ta' terzi jridu jwieġbu l-istess konvenuti anke għall-għemil tagħhom.

Għalhekk għal din it-traskuraġni tal-konvenuti ma jaħti ħadd ħliefhom.

Irriżulta wkoll illi ħafna mix-xogħlijiet rimedjali li ppropona l-perit tekniku li kellhom isiru, u li dwarhom anke qablu l-kontendenti, twettqu mill-konvenuti fil-mori tal-kawża. Sakemm xehed il-perit tekniku fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2007, kien jonqos biss ħwejjeġ żgħar x'jiġu kompletati.[6]

Madankollu, minkejja dawn ix-xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru mill-konvenuti fil-fond tagħhom, l-atturi ħtiġilhom jagħmlu wkoll riparazzjonijiet għad-danni li kienu laħqu sofrew ġewwa l-fond tagħhom. Dawn id-danni jirriżultaw

[6] ara xhieda a fol. 129 – 130 .

mill-affidavit ta' l-attur innifsu[7] u miċ-ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Edward Scerri, perit *ex parte* ta' l-istess atturi, li ġie anness ma' dan l-affidavit.[8] Dawn id-danni, ammontanti għal tmien mitt lira maltija (Lm800) b'kollox, ma ġew bl-ebda mod ikkontestati mill-konvenuti, u din il-Qorti, tenut kont ta' dak li rrelata l-perit tekniku dwar l-istess danni, tqis is-somma reklamata bħala waħda ġustifikata u gġalhekk ripettibbli.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

1. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti permezz tax-xogħlijiet li għamlu fil-fond tagħhom bin-numru 13 Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex, ikkawżaw ħsara fil-fond bin-numru 14 fl-istess triq, proprjeta' ta' l-atturi;

2. tiddikjara l-mertu eżawrit dwar it-tieni u t-tielet talba, ħlief għal ftit xogħlijiet żgħar li, sakemm xehed il-perit tekniku fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2007, kienu għadhom ma sarux;

3. tordna lill-konvenuti sabiex jagħmlu wkoll dawn ix-xogħlijiet, dejjem jekk għadhom ma sarux, fi żmien xahar mil-lum; u

4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma stess l-istess xogħlijiet;

5. tillikwida d-danni kkagunati fil-fond ta' l-atturi fis-somma ta' tmien mitt lira maltija (Lm800), illum elf tmien mija erba' u sittin ewro (euro 1864); u

6. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

---

[7] a fol. 136 tal-process .
[8] Dok. 10 a fol. 149 .

< Sentenza Finali >

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