MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Talba Numru. 837/2007

John Agius

Vs

Champalin Company Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li talab lit-Tribunal jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1500) u cioe' ekwivalenti ghal tlett elef erba' mija erbgha u disghin Ewro u sitt centezmi (€3,494.06), in kwantu ghas-somma ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750) u cioe' ekwivalenti ghal elf seba' mija sebgha u erbghin Ewro u tlett centezmi (€1747.03), rapprezentanti spejjez dovuti biex jinbena hajt appogg mar-raba' imqabbel lill-attur u li gie mgarraf mis-socjeta' konvenuta fit-28 ta' Jannar, 2007 f'Ta' Giorni,

San Giljan u in kwantu ghal kumplament tad-danni rapprezentanti telf ta’ flus ta’ bejgh ta’ frott ta’ bajtar kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Bl-ispejjez u l-imghax legali u b’hekk is-socjeta’ konvenuta tibqa’ ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta’ konvenuta li ecceppiet illi:-

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante l-fatt li l-attur mhuwiex is-sid l-art/ghalqa, izda l-proprjeta’ ta’ l-art huwa tal-Gvern ta’ Malta.
2. Illi fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghal ewwel eccezzjoni, l-imsemmi hajt waqa’ minhabba maltemp u certament mhux ghal kwalunkwe raguni tort imputabbli lis-socjeta’ konvenuta.
3. Illi fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, s-socjeta’ konvenuta tirrileva l-Artikoli 421 u 408 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta fejn hemm dispost illi huwa l-attur li ghandu l-proprjeta’ aktar ‘l fuq li ghandu jhallas ghall-hajt ta’l-appogg u mhux s-socjeta’ konvenuta.
4. Illi fir-raba’ lok, ma kien hemm ebda telf ta’ danni kagunati mis-socjeta’ konvenuta lill-attur ghall-bejgh ta’ bajtar, stante l-fatt li s-socjeta’ konvenuta ma ghamlet ebda xogholijiet sabiex twaqqa’ l-hajt u l-hajt waqa’ minhabba l-maltemp.
5. Inoltre, l-attur ghandu l-obbligu legali li jiehu hsieb l-hajt huwa stess.
6. Illi, inoltre u bla pregudizzju, l-attur ma messu qatt ma kabbar is-sigar tal-bajtar inqas minn zewg metri u 40 centezmi vicin il-hajt tal-appogg fl-ghalqa tieghu u dan bi ksur ta’l-Artikolu 437 (1) tal-Kap. 16.
7. Illi dato ma non concesso, anke jekk tali sigar ma jitqiesux bhala “tall stemmed trees”, pero’ xorta wahda l-attur kellu l-obbligu li jiehu hsieb tali sigar tal-bajtar li ma jikbrux kif kibru u dan skond l-Artikolu 437 (4) tal-Kap.16.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra s-sentenza preliminari moghtija minn dan it-Tribunal tal-15 ta’ Gunju, 2009 fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta.

Ra x-xhieda ta’ Charles Cassar, in rapprezentanza tas-socjeta’ konvenuta, li jispjega li l-ghalqa li tinstab imqabbla ghand l-attur, tinsab sular ‘l fuq mill-proprjeta’ tieghu. Is-sigar kienu jinsabu mhawwlin ezatt fuq ix-xifer, bejn il-proprjeta’ tax-xhud u dik ta’ l-attur.

Ix-xhud ighid li ma kienx ghamel xoghol fuq dan il-hajt.

Jispjega li mir-ricerki li kien ghamel, kien irrizultalu li s-sigar suppost kellhom jigu mhawwlin madwar zewgt metri mill-hajt, izda kienu fuq ix-xifer.

Ighid li kien talab lill-attur sabiex jiehu hsieb il-hajt ghaliex kien hajt ta’ sejjieh u kollu kien ifarfar ghal ghandu. Kien ukoll idur l-ghalqa bit-*tractor* u kien idur max-xifer, tant li kien iwaqqa’ l-hajt ghal ghandu.

Kien hemm xi sigar ukoll li kienu jixxebilku ghal ghand ix-xhud, u l-attur ma kienx jittrimjhom jew jiehu hsieb il-manutenzjoni taghhom, minkejja li x-xhud kien ighidlu kemm il-darba.
Ix-xhud jikkonferma li qatt ma kien miss dan il-hajt u qatt ma kien ghamel xejn fuqu.

Jghid li l-hajt tal-*bricks* kien jinstab fil-proprjeta’ tieghu u kien ilu hemm ghal xi ghoxrin sena u jsemmi ukoll hmistax-il sena u il-hajt tas-sejjiegh kien waqqa’ dan il-hajt tal-bricks.

Ighid li kien hemm sigra tal-bajtar tax-xewk u din kienet waqqghet bil-maltemp.

Ighid ukoll li kien baghat ittra lill-attur sabiex jizbor is-sigar tal-bajtar tax-xewk izda qatt ma kienu rrispondih.

Ra x-xhieda tal-attur li jispjega li l-hajt tal-*bricks* kien ilu hemm zgur aktar minn hames snin u kien inbena fl-istess zmien li kien qed jibni Charles Cassar. Ighid ukoll li s-sigar tal-bajtar tax-xewk kienu tieghu, izda ma setax jizborhom u dan minhabba li kien hemm sigra li kienet qed izomm il-

hajt u u l-ohra ma setax jizborha peress li s-sur Cassar ma kienx ihallih.

Jispjega li Cassar kien bena hajt f'forma ta' 'L' fil-parti fejn seta' jizbor dawn il-bajtar tax-xewk. Jichad li l-hajt li kien bena Cassar, kien waqa' minhabba l-bajtar tax-xewk,

Ighid ukoll li kien avza' lil Cassar, li fejn kienu qed isiru x-xogholijiet, kien qed jirrapprezenta periklu ghalih.

Ra x-xhieda ta' Giljan Aquilina, li huwa direttur tas-socjeta' *Island Construction Company Limited*, li kienet gieli taghmel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni ghas-socjeta' konvenuta.

Ikkonferma li kien ghamel xi xogholijiet ghas-socjeta' konvenuta *f'B'Kara Hill, St.Julians*.

Ighid li kienu bnew garaxx taht u fuqu kien hemm mibnija erba' appartamenti. Il-*ground floor*, jispjega kellu jissaqqaf. Il-hajt gie msaqqaf u sar garaxx.

Peress, li meta bnew il-*maisonette*, kellhom jhallu bitha. Ghalhekk bilfors kellhom jibnu hajt ta'l-appogg.

Bejn il-hajt u l-ghalqa, irrizulta li kien hemm dizlivell ta' circa 30 jew 40 pied.

Ix-xogholijiet kienu saru ghal habta tas-sena 1995 u l-ewwel bena l-garaxx qabel u mbaghad bnew il-hajt bejn tmienja sa' ghaxar filati, kif kien gie ordnat lilu.

Ix-xhud jispjega li hu kellu x'jaqsam mat-thaffir u l-attur, waqt ix-xogholijiet, qatt ma kien iwaqqafhom.

Ighid ukoll li kien qed jaqta' l-blat u kien hemm hu l-attur x'aktarx, li kien impjegat mieghu f'dak iz-zmien.

Jiftakar li kien hemm xi sigar fit-tarf ta' l-ghalqa, izda ma jiftakarx jekk dawn kienux fit-tul kollu jew le.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

1. Dwar l-ewwel eccezzjoni, dina giet sorvolata permezz ta' sentenza datata 15 ta' Gunju, 2009.

2. Dwar it-tieni eccezzjoni, li s-socjeta' konvenuta tinsisti li l-hajt waqa' minhabba l-maltemp, izda dan mhu bl-ebda mod ippruvat ; anzi fil-provi li gew prodotti lanqas issemma' biss it-temp u jekk kienx bnazzi jew le u ghalhekk m'hemmx provi soddisfacenti ghat-Tribunal.

3. Dwar din l-eccezzjoni segwenti , s-socjeta' konvenuta ssottomettiet, illi l-proprjeta' taghha kienet tinstab f'livell aktar baxx minn dak tal-proprjeta' ta' l-attur, u ghalhekk l-attur kelllu jkun dak responsabbli sabiex ihallas ghall-ispejjes tal-hajt ta' l-appogg.

Gie stabbilt li l-hajt ma kienx waqa' minhabba l-maltemp, izda fl-istess waqt, mill-provi rrizulta li kien hemm hajt tal-*bricks* u dan kien ilu hemm ghal zmien twil, circa hmistax-il sena.

Gie pprezentat rapport tal-perit ex parte AIC Godwin Abela, li jispjega li "***The excavation of the site did not respect the distance of 0.76 metres from the boundary wall as required by law, in actual fact the site was excavated right under the boundary wall in question. The result was that the rubble wall collapsed into the site. …"***

Fl-ebda stadju tal-proceduri ma giex prodott bhala xhud dan il-perit sabiex forsi dan it-Tribunal seta' gie konvint li s-socjeta' konvenuta ma kienitx responsabbli talli waqa' l-hajt ta' l-appogg.

Huwa minnu li l-proprjeta' tal-attur tinstab' f'livell aktar ghola u ghalhekk skond l-Artikolu 421 u 408 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-attur, li ghandu l-proprjeta' aktar 'l fuq, li ghandu jhallas ghall-hajt tal-appogg u mhux s-socjeta' konvenuta. Pero' ghandu jigi rilevat ukoll dak li ccertifika l-Perit, cioe', li ma nharsux id-distanzi mill-hajt

ta’ l-appogg, meta beda l-bini, anzi l-bini nbeda minn taht il-hajt ta’ l-appogg u kien ghalhekk li l-hajt tas-sejjiegh waqa’ ghal gol-bini tas-socjeta’ konvenuta. L-eccezzjoni relattivca ghalhekk qed tigi respinta.

4. Dwar ir-raba’ eccezzjoni, sitt u seba’ eccezzzjoni, li lkoll huwa relatati, gie eccepit illi s-socjeta’ konvenuta soffriet telf u danni ghaliex meta waqa’ l-hajt inqalghu ukoll is-sigar tal-bajtar tax-xewk u dan il-prodott kien jinbiegh mill-attur, bhala mezz ta’l-ghixjien tieghu.

L-unika prova li prodotta, kienet certifikat li tal-*VAT*, izda dan id-dokument, bir-rispett kollu mhuwiex prova bizzejjed u konkreta ta’ xiex x’jaghmel ezatt l-attur u x’kien it-telf tieghu, meta ntilfu s-sigar tal-bjatar taxxewk,

Oltre minn hekk, hemm l-eccezzjoni li l-attur messu qatt ma kabbar is-sigar tal-bajtar tax-xewk inqas minn zewg metri u 40 centezmi vicin il-hajt tal-appogg fl-ghalqa tieghu u dan bi ksur ta’l-Artikolu 437 (1) tal-Kap. 16.
Hemm provi li s-sigar kienu pjuttost max-xifer u kienu qed ixebilku, izda l-attur jinsisti li kemm il-darba talab lill Cassar sabiex jizborhom, dan ma kienx ihallih. Verzjoni konstrastanti, hija dik moghtija mis-socjeta’ konvenuta, li tinsisti li d-distanza mill-hajt ta’ l-appogg sa’ fejn sar it-tahwil, ma kienx regolari u jekk kien waqa’ l-hajt dan kien minhabba l-maltemp.

Hemm ukoll argument mressaq mis-socjeta’ konvenuta li anki jekk li s-sigra tal-bajtar tax-xewk ma tigix konsidrata *“tall stemmed trees”,* xorta kien jirrikjedi li l-attur jiehu hsieb dawn is-sigar. Izda l-attur jinsisti li kien hemm sigra li kienet qed izomm il-hajt u din ma setax jiehu hsiebha u mbaghad ghas-sigar l-ohra kien talab lis-socjeta’ konvenuta biex jiehu hsiebha u ma kienx hallih.

It-talba tal-attur kienet sabiex jithallas tad-danni minhabba l-hsara li saret f’dawn is-sigar, izda anke jekk kien id-distanza ma nzammitx u ghalhekk kienu mhawwlin illegalment, xorta jibqa’ l-fatt, li dan it-Tribunal ma jistax jikkwantifika d-danni, ghaliex lanqas per ezempju ma gew prodotti xi dokumentazzjoni, biex turi l-introju ta’ l-attur u

sabiex dan jigi relatat mal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.

Ghalehkk, in kwantu jirrigwarda t-talbiet attrici, u in vista ta' dak sottomess, it-Tribunal ihoss li s-socjeta' konvenuta ma kienitx kredibbli, ghal dak li jirrigwarda kif waqa' l-hajt ta' sejjiegh u ghalhekk ta' dan it-talba attrici ghandha tintlaqa'.

Dwar id-danni ghal telf ta' qliegh mill-bejgh tal-bajtar tax-xewk, dan ma giex ppruvat u ghalhekk, it-Tribunal ser ikollu jichad it-talba attrici, f'dan is-sens.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba attrici u jordna lis-socjeta' konvenuta thallas is-somma ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750) u cioe' ekwivalenti ghal elf seba' mija sebgha u erbghin Ewro u tlett centezmi (€1,747.03) rapprezentanti spejjez dovuti biex jinbena hajt appogg mar-raba' imqabbel lill-attur u li gie mgarraf mis-socjeta' konvenuta fit-28 ta' Jannar, 2007 f'Ta' Giorni, San Giljan, filwaqt li tichad it-tieni talba attrici.

L-ispejjez kwantu ghall-ewwel talba attrici ghandu ibaghtihom il-konvenut mentri dawk relative ghat-tieni talba ikunu a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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