



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 649/2008

Mark Schembri & Associates Limited u b'digriet tal-25 ta'
Awissu 2011 giet korretta ghal Mark Schembri & Sons
Limited

VS

Daniel Vella u marthu Lisa Marie Vella

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti, u konfermat bil-gurament minn Mark Schembri debitament awtorizzat, li bih esponiet:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond "Sorrih" u ta' dak adjacenti "Emanuel" f'Saint Venera Street, Msida, minn fejn tiggstixxi n-negozju taghha ta' "*supply & fixing of vinyl floors and walls*";

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-intimati huma l-proprietarji tal-fond "Mary Rose" fl-istess Triq Santa Venera, Msida, sovrastanti z-zewg fondi proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, u liema fond huma waqqghu u zviluppawh fi blokk ta' appartamenti u *penthouses*;

3. Illi b'konsegwenza tax-xogholijiet ezegwiti mill-intimati huma ikkagunaw hsarat fil-fondi sottostanti tas-socjeta` rikorrenti billi sar moviment fis-saqaf u partijiet minnu waqqghu fl-art u anke dehru xquq u dana kif iccertifika l-Perit Arkitett Aronne Farrugia fic-Certifikat tieghu tat-18 ta' Lulju 2006 li gie anness mar-rikors u immarkat Dok. "A";

4. Illi skond l-istess Certifikat Dok "A" tal-Perit Arkitett Aronne Farrugia l-istruttura tal-proprjeta` sottostanti tas-socjeta` rikorrenti ma baqghetx aktar "*safe*" minhabba li l-partijiet ohra mis-saqaf setghu jibqghu jaqghu aktar ma jkompli tiela l-izvilupp tal-bini ta' l-intimati, b'riskju serju ghall-impjegati u ghall-materjal u l-vetturi tas-socjeta` rikorrenti;

5. Illi b'rizultat tax-xogholijiet ezegwiti mill-intimati s-socjeta` rikorrenti sofriet hsarat u danni kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Is-socjeta` rikorrenti, talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat u danni li sofriet is-socjeta` rikorrenti b'rizultat tax-xogholijiet li saru mill-istess intimati fil-fond taghhom "*Mary Rose*" Triq Santa Venera, Msida;

2. Tillikwida l-istess danni li sofriet is-socjeta` rikorrenti, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta` attrici dak l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-26 ta' Lulju, 2006 kontra l-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-lista tax-xhieda, u d-dokument prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-intimati ma ikkagunaw l-ebda hsharat jew danni fil-fondi 'Sorrih' u 'Emanuel' fi Triq Santa Venera, Msida, liema allegati hsharat setghu biss kienu r-rizultat ta' eghmil jew nuqqas da parti tas-socjeta` rikorrenti stess.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokument prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-22 ta' Ottubru, 2008 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Godwin Abela.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li fiha ghamel is-segwentu kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:

“KONSIDERAZZJONIJIET

Wara l-gbir tal-provi w wara li ha konjizzjoni tad-dokumenti w rapporti esibiti, l-esponent jaghmel is-segwentu kunsiderazzjonijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

- a) Illi ma hemm ebda dubbju li s-saqaf originali ta' l-imhazen tas-socjeta rikorrenti garrbu hsarat tenut kont tat-tip ta'struttura tal-istess soqfa;
- b) Illi din it-tip ta'struttura hija ferm vulnerabbli ghal pizijiet addizzjonali jew ghal vibrazzjonijiet qawwija, fil-fatt waqt ix-xoghol ta' demolizzjoni, bl-uzu tal-*jackhammer*, ghalkemm b'mod kontrollat u mhux daqskhekk offensiv, bdew jaqghu bicciet mill-briks formanti parti mis-soqfa in kwistjoni;
- c) Illi meta tqeghdet l-art tal-konkos (*one way slab*) sovrastanti, fejn intuzaw il-hitani ezistenti bhala supporti w tpoqqa l-konkos direttament fuq sodda ta' *plywood* fuq *jablo*, avolja l-konkos tqieghed f'zewg fazzjiet, xorta sakemm dan ghaqad, inhass il-piz tieghu direttament fuq is-soqfa ezistenti, liema soqfa wrew sinjali ta' *deflection* b'rizultat ta'dan il-piz addizzjonali;
- d) Illi l-hitani ezistenti li ntuzaw bhala hitani portanti wkoll hassew il-piz addizzjonali w sofrew minn konsenturi b'rizultat ta'dan il-piz;
- e) Illi t-twaqqigh tal-briks, avolja dan kien diga beda qabel ma saru x-xogholijiet, dan il-process gie accentwat u accelerat bil-kostruzzjoni l-gdida sakemm is-soqfa gew dikjarati perikolanti minn zewg periti;
- f) Illi illum dawn is-soqfa originali ta' l-imhazen gew superfluwi minghajr ebda funzjoni peress li tqeghdet art tal-konkos fuqhom li qed isservi bhala s-saqaf il-gdid;
- g) Illi fil-fatt u skond il-konstatazzjonijiet ta' l-esponent u r-rakkommandazzjonijiet ta' zewg periti, tali soqfa ghandhom jitnehew mill-aktar fis biex jigi assikurat li ma jaqa' xejn aktar fuq il-persuni, materjali jew vetturi li jinsabu f'dawn l-imhazen;
- h) Illi meta jitnehew is-soqfa originali, is-socjeta` rikorrenti tkun akkwistat l-istess hxuna tas-soqfa bhala gholi addizzjonali fl-imhazen; dan il-fatt ghandu jkun

Kopja Informali ta' Sentenza

formalizzat bi trasferiment ta' din l-arja lill-istess socjeta` rikorrenti.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti s-segweni konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja ta'natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

- I. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin u d-dokumentazzjoni esibita, jirrizulta li l-konvenuti, bl-izvilupp ta'kostruzzjoni taghhom sovvrastanti l-propjeta tas-socjeta` rikorrenti, ikkawzaw hsarat fl-istess propjeta w ghaldaqstant l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi milqugha.
- II. Illi fl-opinjoni tieghu, b'referenza ghat-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti, id-danni sofferti mill-istess socjeta` rikorrenti huma ikkwantifikati fis-somma ta' €25,375.90 kif indikati fit-tabella immarkat Dok A hawnhekk annessa w formanti parti integrali minn din ir-relazzjoni.
- III. Illi fl-opinjoni tieghu, fir-rigward tat-tielet talba tas-socjeta rikorrenti, l-intimati ghandhom ihallsu lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' €25,375.90 (hamsa w ghoxrin elf tlett mija w hamsa w sebghin Ewro w disghin Ewro centezmi), hekk likwidata."

Rat id-domandi ta' l-intimati u r-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn intqal:

“Domanda: “Kif tispjega li l-*bricks* tkissru min-naha ta' taht? Il-hsara setghet kienet wahda kkawzata minn gewwa l-fondi?”

Risposta: “Il-briks inkisru meta hassew il-piz sovrapost, setghu jidhru biss minn taht anke minhabba l-fatt li dak it-tip ta' saqaf ikollu *concrete topping* fuq il-briks u allura dawn jidhru biss minn taht.”

Domanda: “Fir-rapport tieghek inti tindika total ta' €25,375.90 bhala valur tax-xogholijiet rimedjali fiz-zewg

fondi: tista' tindika t-total ghax-xogholijiet rimedjali ghall-fond 'Sorrih' wahdu *stante* li dan il-fond biss kien proprjeta` tas-socjeta` attrici fiz-zmien li saret l-allegata hsara: il-fond 'Emanuel' inxtara *sussegwentement* permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Lulju, 2007."

Risposta: "Bhala kalkolu generali l-istima trid tigi proporzjonata skond il-kejl superficjali ta' kull fond."

Rat id-domandi tas-socjeta` rikorrenti u r-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn intqal:

"Domanda: "Ghaliex ma adoperajtx is-sistema ta' "*restitution in integrum*" fir-riparazzjoni tas-soqfa tal-*garages* in kwistjoni gjaladarba s-soqfa kienu irriparabbli u ghalhekk jergghu jigu ripristinati bi *bricks* godda kif kienu qabel, u minflok issuggerejt it-tqieghid ta' soffitt industrijali?"

Risposta: "Ghaliex tpogga saqaf tal-konkos gdid fuq is-saqaf originali u allura strutturalment ma jaghmilx sens li jerga' jinbena saqaf tal-briks iehor taht saqaf gdid permanenti; is-suggeriment li jitqieghed soffitt industrijali kien sabiex il-fond tas-socjeta` attrici jkollu dehra uniformi minn gewwa."

Domanda: "Kemmi hi l-ispiza biex jergghaw isiru s-soqfa tal-*bricks* kif kienu qabel? Taqbel ma' l-istima ta' €16,400 li hareg biha l-Perit Valerio Schembri fit-tieni rapport tieghu datat is-6 ta' Mejju 2009?"

Risposta: "Dak it-tip ta' saqaf illum m'ghadux isir peress illi hemm sistemi ohra aktar efficjenti; pero` bhala stima naqbel ma' dik tal-perit Schembri kif indikata fir-rapport tieghu datat 6 ta' Mejju 2009."

Domanda: "Ma jidhirlekk li kellek tinkludi fil-kwantum tad-danni l-kirja tal-garaxx fil-qrib li sewa lis-socjeta` attrici s-somma ta' €9,317.50c u li s-Socjeta` attrici kellha tikri wara li bdew jaqghaw bicciet tal-*bricks* fil-garaxxijiet u s-Socjeta` assiguratrici ma kienitx ser iggedded il-polza ta'

assicurazzjoni lis-Socjeta` attrici jekk din ma tohrogx il-materjal u l-vetturi minn gol-garaxxijiet?”

Risposta: “Din hi materja legali mhux fil-kompetenza tal-esponent.”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi ghalkemm fir-risposta guramentata l-intimati eccepew li t-talbiet huma infondati u li ma ikkagunaw ebda hsarat, dan hu kategorikament kontradett mir-rapport tal-Perit Abela, liema rapport ma giex kontestat fl-intier tieghu permezz ta' periti addizzjonali. Il-Perit Abela ikkonkluda li ma hemm ebda dubju li s-saqaf originali garrab hsarat, u dawn gew kawzati minn pizijiet addizzjonali u/jew vibrazzjonijiet qawwija waqt ix-xoghol ta' demolizzjoni li ikkawza wkoll li bdew jaqghu bicciet tal-briks formanti parti mis-soqfa. Il-hitan ezistenti hassew il-piz addizzjonali, sofrew minn konsenturi u t-twaqqigh tal-briks ikkawza hsarat. Hemm bzonn li s-soqfa jitnehhew mill-aktar fis biex jigi assikurat li ma jaqa' xejn aktar u gew kawzati danni fl-ammont totali ta' €25,375.90 kif indikat fit-tabella Dokument A fir-relazzjoni tal-Perit Abela a fol 55 tal-process. Waqt li l-intimati cahdu li ikkawzaw hsarat, is-socjeta` rikorrenti talbet dikjarazzjoni ta' responsabbilta` ta' l-intimati, likwidazzjoni tad-danni u kundanna hlas.

D2. Responsabbilta` ghal danni:

A tenur ta' l-artikolu 1031 tal-Kodici Civili, kull persuna twiegeb ghall-hsara li tigri bil-htija taghha. Is-sinifikat tal-kelma htija ghandha tkun kompletament wiesgħa, kemm kawzata mid-*dolo* u tasal sal-imprudenza l-aktar ljevi. (Vol. XLVV1-I-p 479, **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi et**, Appell, 2 ta' Marzu 1962). Issa, mir-rapport tal-Perit Abela, jirrizulta li l-intimati kienu responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fuq is-soqfa.

Il-Qorti m'ghandhiex ghaliex tvarja dak li qal il-Perit li d-danni kawzati ghaz-zewg fondi “Sorrih” u “Emanuel” fl-ammont ta' €25,375.90 u kif spjegat dettaljatament a fol 55 tal-process. Kif spjegat fir-risposta tal-Perit Abela

ghad-domanda in eskussjoni dwar is-saqaf gdid, il-Qorti taqbel li ma jaghmilx sens li jinbena saqaf tal-briks iehor taht saqaf gdid permanenti, u ghalkemm hemm l-obbligu li d-danneggjat jitqieghed fil-pozizzjoni pristina, huwa applikabbli wkoll il-principju l-iehor li d-danni, kemm jista' jkun, ghandhom ikunu minimizzati. Jinghad ukoll li t-tip ta' saqaf precedenti illum m'ghadux isir. Meta jinghad li r-rikorrent ghandu dritt jitqieghed fl-istess pozizzjoni li kien qabel ma sofru d-dannu, irid jinghad li hawn m'ahniex qed nitkellmu fuq xi saqaf impitter jew maghmul b'xi procedura storika u artistika u ghalhekk ir-rimedju suggerit mill-Perit Abela jiggarrantixxi sufficjentement il-pozizzjoni antecedenti.

L-intimati sostnew li l-Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela illikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti fis-somma ta' €25,375.90, izda kif jidher minn Dok A anness mar-rapport tieghu, hu ghamel il-kalkolazzjonijiet tieghu ghal zewg soqfa, jigifieri taz-zewg imhazen "Sorrih" u "Emanuel". Ziedu li l-mahzen ta' l-ahhar bl-isem "Emanuel" kien gie akkwistat mis-socjeta` rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Lulju, 2007, (kopja esebita minn Mario Falzon, wiehed mis-sidien originali fis-seduta tal-25 ta' Gunju, 2008, fis-seduta mizmuma in konnessjoni mal-proceduri Rik. Nru. 376/07LFS, Rik. Nru. 180/07LFS u Rik. Nru. 1036/06LFS fl-ismijiet fuq premissi fejn f'seduta li nzammet mill-Perit Tekniku fil-proceduri ta' l-ahhar, kien gie wkoll dikjarat fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2008, li:

"Il-partijiet qed jaqblu li l-provi li qed jingabru f'din il-kawza jigu annessi mal-provi tal-kawza Cit. Nru. 180/07LFS fl-ismijiet Mark Schembri & Associates vs Daniel Vella *et* kif ukoll tal-kawza Cit. Nru. 649/08 fl-istess ismijiet."

Ghalhekk sostnew li dan iwassal li t-trasferiment sar aktar minn sena wara li saru x-xogholijiet min-naha ta' l-intimati. Minhabba f'hekk l-intimati hassew li wiehed ma jistax jitkellem dwar danni kawzati lil dik is-socjeta` f'dak il-fond ghaliex din xtrat wara li s-soqfa garrbu l-hsarat allegati.

Fuq dan, hemm diversi hsibijiet. Ir-rikorrenti jsemmu li kienu fuq konvenju, izda dan mhux sufficjenti biex jaghti d-drittijiet *qua* proprjetarju tal-fond. Is-socjeta` rikorrenti, fiz-

zmien li intavolat ir-rikors gumentat odjern, ma kenitx il-proprjetarju ta' wiehed mill-fondi, u ghalhekk ma tistax titlob danni li ma batiex. Is-socjeta` rikorrenti ssostni li dan il-punt tqajjem ghall-ewwel darba fl-istadju tan-noti, izda ghal dan l-intimati jilqghu billi jghidu li saru jafu b'dan mix-xhud Mario Falzon fil-mori tal-kawza. Ukoll, jekk ma jezionistix dritt ghal danni, huwa irrilevanti f'liema stadju jigi sollevat il-punt. Jibqa' pero` li certament is-socjeta` rikorrenti sofriet danni wkoll bhala inkwilin fiz-zmien in kwistjoni. Dan iwassal li l-Qorti trid taghmel valutazzjoni *arbitrio boni viri* tat-tieni fond bhala inkwilin, salv dak li ser jinghad hawn taht dwar il-kirja ta' fond alternattiv taht "D6". L-ammont totali ta' danni sofferti mir-rikorrenti bhala inkwilin, eskluż il-kirja kif imsemmija f'"D6" hawn taht huwa ta' €2000, waqt li dak riferibbli ghall-fond li tieghu r-rikorrenti gja kienet proprjetarja huwa, €12,688.

D3. Sottomissjoni ta' l-intimati li l-proceduri odjerni huma vessatorji:

L-intimati sostnew li kienet saret proposta mill-intimati lis-socjeta` rikorrenti biex iwaqqghu z-zewg fondi proprjeta` tas-socjeta` attrici u jinbena kollox mill-gdid a spejjez taghhom. Irrizulta li s-socjeta` rikorrenti ma accettatx, izda l-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ghax huwa dritt tar-rikorrenti li ma jaccettawx il-proposta ta' alterazzjonijiet u huwa irrilevanti dak sottomess mill-intimati li huma kellhom ihallsu ghal spejjez zejda. Certament huwa dritt tar-rikorrenti li ma jsirux alterazzjonijiet.

D4. Prekawzjonijiet:

L-intimati jsostnu li hadu l-prekawzjonijiet kollha possibbli. Huwa veru li ttiehdu diversi prekwzjonijiet, pero` l-hsarat irrizultaw, irrizultaw ukoll li saru mill-intimati, u li ghalhekk hemm l-obbligu ta' l-intimati li jhallsu d-danni kawzati minnhom.

D5. Hsara gja ezistenti:

L-intimati jsostnu li kien hemm hsara gja ezistenti, u dan huwa korroborat mix-xhieda tal-Perit Arkitett Tancred Mifsud. Isemmu l-istess intimati li l-Perit Abela mkien fir-rapport tieghu ma jiehu l-ebda konsiderazzjoni ta' l-istat

taz-zewg imhazen qabel l-izvilupp u jistrieħ fuq dak li osserva personalment waqt l-access li zamm gewwa l-istess imhazen, jigifieri ferm wara li gew ezegwiti x-xogħolijiet kollha. Izda bhala stat ta' fatt, il-Perit Abela sab dak l-ammont ta' danni u l-Qorti ma ghandhiex tvarja essendo li din hija kwistjoni ta' natura teknika li anqas biss saret xi eccezzjoni fuqha jew xi domanda in eskussjoni.

D6. Kirja tal-garaxx minhabba li kienu qed jaqghu l-bricks mis-saqaf:

Ir-rikorrenti sostnew li batew ukoll danni fis-somma ta' €9,317.50c f'kirja ta' *garage* fil-qrib u li go fih hija kellha ggorr il-materjal tan-negożju tagħha mill-fondi in kwistjoni fejn kienu qed jaqghu l-*bricks* mis-saqaf. Sostnew li kellhom twissija serja għas-saħha tal-haddiema, bil-possibilita` li ttitlef l-assigurazzjoni li kellu fuq il-materjal tax-xogħol u l-vetturi jekk ma tohroghomx minn hemm u thallihom esposti li jsirihom hsara fl-imhazen fejn kienu qed jaqghu il-bicciet mis-saqaf (xhieda ta' Leslie Borg), u bis-soqfa dikjarati perikolanti minn zewg periti (ara r-Rapport tal-Perit Aaronne Farrugia Dok "A" unit mar-Rikors promotorju, u r-Rapport tal-Perit Valerio Schembri Dok. "MS4") hija necessarjament kellha tidhol fi spiza zejda ta' *garage* iehor ["Reelu Garage" fi Triq is-Sarg, lmsida] li swielha €9,317.50c (Ara Dok. "MS2" esibit ma' l-affidavit ta' Mark Schembri, u l-affidavit ta' Emanuel Pace [Dok. "EP1"] ipprezentat fis-Seduta tas-7 ta' Mejju 2009).

Dan gie kontestat mill-intimati, izda kif gja nghad li persuna hija responsabbli dejjem għad-danni li tikkawza lil haddiehor, u dawn huma parti mid-danni kawzati. Il-Qorti thoss li l-ammont ta' €9,317.50 għandu jitqies ukoll bhala danni.

E. KONKLUZZJONIJIET:

Għall-motivi hawn fuq imsemmija senjatament ir-rapport peritali u dak imsemmi fil-paragrafi "D2" sa "D5", tichad l-eccezzjoni ta' l-intimati.

Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara lill-intimati responsabbli għall-hsarat u danni li sofriet l-istess soċjeta`

Kopja Informali ta' Sentenza

b'rizultat tax-xogholijiet li saru mill-intimati fil-fond taghhom.

Tillikwida l-ammont ta' danni soffert mis-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta' €24,005 (€12,688 + €2,000 + €9,317.50).

Tikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta` rikorrenti l-ammont ta' €24,005.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----