MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 818/2008

John Galea u martu Stella Galea
vs
Gakbu sive James Muscat u martu Salvina Muscat

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti ghandhom il-fond 37, St. Paul's Street, Mgarr, Malta, fuq naha wahda biswit il-fond ta' l-intimati. Ir-rikorrenti riedu jaghmlu xoghol ta' tikhil fuq in-naha tal-hajt li parti minnu thares ghal fuq l-arja tan-naha ta' l-intimati u matul ix-xahar ta' Marzu 2008 ir-rikorrenti avzaw lill-intimati meta ha jsir ix-xoghol bil-haddiema liema data giet iffissata ghat-18 ta' Marzu, 2008 u dan skond ittra legali datata 15 ta' Marzu, 2008 meta l-intimati irrifjutaw li jaghtu dan il-kunsens;

2. Illi skond ic-certifikat tal-Perit Joe Formosa datat 2 ta' Lulju 2008 il-hajt in kwistjoni huwa mtella' fuq in-naha li hija proprjeta` intiera tar-rikorrenti u li ma hux qieghed iserrah mal-hajt ezistenti li qieghed mibni fil-linja medjana u li ghalhekk id-dar residenza tar-rikorrenti hija struttura separata u indipendenti mid-dar ta' l-intimati;

3. lli ghal darba ohra matul ix-xahar ta' Gunju 2008 ir-rikorrenti regghu ppruvaw ghat-tieni darba biex jottjenu permess minghand l-intimati biex ikahhlu dik il-parti tal-hajt li qed thares fuq l-arja ta' l-intimati u dan skond ittra legali ta' l-24 ta' Gunju, 2008 meta giet iffissata l-gurnata ghax-xoghol bil-haddiema li kellha tiehu jumejn bl-uzu tal-"*crane*" spejjez ghar-rikorrenti. L-intimati regghu ghal darba ohra irrifjutaw li jaghtu dan il-kunsens u dan skond l-istess ittra ta' l-24 ta' Gunju, 2008 tal-konsulent legali taghhom meta allegaw li r-rikorrenti ghamlu invazjoni fil-proprjeta` taghhom, liema allegazzjoni giet ribattuta b'ittra legali ta' l-24 ta' Lulju, 2008 meta l-intimati gew mizmuma responsabbli ghad-danni;

4. Illi peress li dan it-tikhil sal-lum ghadu ma sarx minhabba l-oppozizzjoni ta' l-intimati, ir-rikorrenti sejrin isofru danni kbar hekk kif jibda l-istagun tax-xitwa;

L-atturi talbu lill-Qorti joghgobha:

1. Tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xogholijiet ta' tikhil u tibjid fuq il-hajt taghhom li jhares fuq l-arja ta' l-intimati;

2. Tipprefissa l-perjodu li fih ghandhom isiru dawn ix-xogholijiet;

3. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond taghhom numru 37, St. Paul's Street, Mgarr, Malta, minhabba d-dewmien tan-nuqqas ta' xogholijiet u sakemm isiru finalment dawn ix-xogholijiet;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri legali tal-15 ta' Marzu, 2008, ta' l-24 ta' Gunju, 2008 u ta' l-24 ta' Lulju, 2008.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

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

1. Illi l-intimati qatt ma irrifjutaw li jinghata l-permess mehtieg sabiex jigi esekwit ix-xoghol ta' tikhil u ta' tibjid kif mitlub prevja zewg kondizzjonijiet pero` u cioe` li a) jithallas kumpens ghal dik il-parti tal-hajt tar-rikorrenti li nbniet fl-arja ta' l-intimati u b) li tinghata garanzija peritali fis-sens li l-intimati ma humiex ser jiskontraw xi ostakolu *tramite* l-bini ta' l-istess hajt imtella' mir-rikorrenti meta huma eventwalment jigu biex ihottu l-hajt taghhom fil-futur;

2. Illi dawn iz-zewg kundizzjonijiet imsemmija johorgu evidenti mill-korrispondenza skambjata pero` r-rikorrenti naqsu li jottemperaw ruhhom mal-istess;

3. Illi dwar it-tielet talba jinghad li dina ma tista' qatt tigi milqugha ghall-mod kif intavolata in vista tal-fatt li fl-ewwel lok ma hix akkompanjata minn talba li fil-fatt gew kawzati danni u anqas talba biex jigi dikjarat li l-intimati huma responsabbli ghal tali danni u wisq anqas talba sabiex l-intimati jigu kundannati jhallsu tali danni hekk kif likwidati u fit-tieni lok il-ghaliex fattwalment ir-rikorrenti ma sofrew ebda danni;

4. B'riserva li jigu prezentati risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz;

5. Illi l-fatti kontenuti f'dawn ir-risposti huma lkoll maghrufa personalment mill-intimati.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tal-25 ta' Marzu, 2009 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett.

Giet prezentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:

"KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li gabar il-provi w wara li ghamel access fuq il-post, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fid-dawl tat-talbiet attrici w l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

a) Illi l-kontestazzjoni f'din il-kawza tirrigwarda dik il-parti ta' l-izvilupp tal-attur li taghti fuq Triq ix-Xaghra tal-Knisja, Mgarr;

b) Illi l-punt partikolari tal-kontestazzjoni tirrigwarda l-fatt li l-attur pogga blata fil-hajt divizorju, liema hajt hu wiehed separat, li pero` tisporgi wkoll fil-hajt tal-appogg li kien ezistenti w fil-fatt din il-blata tinsab parzjalment ingaljata fl-istess hajt divizorju;

c) Illi l-izvilupp li ghamel l-attur kien jinkludi bini ta' hajt separat minn mal-appogg ezistenti w li dan gie kkonfermat mill-Perit Joe Formosa kif ukoll minn iben il-konvenut Joseph Muscat;

d) Illi l-izvilupp li ghamel l-attur kien jinkludi wkoll, ghall-parti limitata, bini ta'hajt tal-appogg fuq hajt ezistenti w li dan sar b'mod illi l-piz tal-hajt gie merfugh fuq travu jew blata tal-konkos kif imsemmi f'paragrafu b);

e) Illi l-konvenut sostna lil-hajt divizorju ezistenti kien mibni kompletament fl-art tieghu w ghaldaqstant ma kienx hajt komuni;

f) Illi fl-istadju tal-gbir tal-provi ma gewx esibiti pjanti jew kejl jew dettalji ohra ta' minn mill-partijiet kellu xix w ghaldaqstant ma ngabux provi ta' fejn kienu l-konfini tal-artijiet rispettivi jew kif kienu mibnijin il-hitan divizorji qabel ma nbeda l-izvilupp tal-atturi;

g) Illi l-hajt li bena l-attur li jinsab ihares fuq l-arja tal-konvenuti baqa' sallum ma tkahhalx w li b'konsegwenza ta'dan kien hemm dhul konsiderevoli ta' ilma fil-fond tal-atturi, liema dhul ta'ilma kkawza certu hsarat;

h) Illi l-konvenuti talbu garanzija dwar jekk il-binja gdida tal-atturi w precizament fejn inbena hajt gdid fuq hajt ezistenti, jkunx ta'xkiel ghalihom meta jigu biex iwaqqghu il-fond taghhom biex jerghu jizviluppawh;

i) Illi l-konvenuti qalu li ma kellhom ebda oggezzjoni l-l-attur ikahhal il-hajt tieghu;

j) Illi hlief ghall-set ta'ritratti, l-atturi ma s-sottomettewx lista dettaljata tal-hsarat li soffew u anqas l-ammont ta' flus li kienu qed jippretendu bhala kumpens ta' tali danni, l-unika dokument esibit kien kont ghall-ammont ta'€8,607.88 ghal xi partijiet mill-kcina.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti 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 mill-accessi li saru fuq il-post, l-ewwel u t-tieni talbiet attrici ghandhom jigu milqughin peress illi l-hajt tal-atturi ghadu mikxuf u jrid jigi mkahhal u mbajjad immedjatament.

ii. Illi fl-opinjoni tieghu t-tielet talba attrici ghandha tigi milqugha peress illi l-fatt li l-hajt ma setax jitkahhal

ikkaguna d-dhul tal-ilma w tixrib tal-hajt internament fis-sulari kollha kif ukoll ikkaguna certu hsara fis-sistema tal-elettriku w fl-ghamara. Dawn id-danni qeghdin jigu stmati u likwidati skond it-tabella hawn taht fl-ammont ta' €12,007.88 (tnax il-elf u sebgha Ewro w tmienja w tmenin Ewro centezmi).

Item	Kejl (mk)	Rata (€/mk)	Total
tibjid tal-hajt intern	1,260.00	2.50	€ 3,150.00
spezzjoni w tiswijiet fis-sistema tal-elettriku			€ 250.00
tiswijiet u hsarat fl-ghamara			€ 8,607.88
Total stima ta'danni			€ 12,007.88

iii. Illi fl-opinjoni tieghu mill-provi mressqin, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi michuda ghaliex fl-ewwel lok, il-konvenut ma ressaq ebda prova li l-hajt divizorju ezistenti kien kollu tieghu w cioe` mibni fil-proprjeta` tieghu w b'hekk dik il-parti tal-hajt divizorju ezistenti li fuqu mibni parzjalment il-fond ta' l-atturi ma tistax tigi demolita; fit-tieni lok l-integrita` strutturali tal-binja tal-atturi hija r-responsabilta` unika tal-perit inkarigat mill-atturi w ghaldaqstant ma hemm ebda raguni li tinghata garanzija lill-konvenuti dwar tali integrita strutturali."

Illi fit-28 ta' Marzu, 2011 Dr. Fenech Adami iddikjara li qed jirrinunzja ghan-nomina ta' periti addizzjonali, izda talab l-eskussjoni tal-Perit Abela u ipprezenta disa' domandi, Dokument X, a fol 86 tal-process.

Il-Perit Abela ikkonferma fil-5 ta' Ottubru, 2011 (fol 98) illi l-hsarat fizici rahom fil-bini u li n-natura tad-danni li sab hija konsegwenza ta' dawn il-hsarat. Inoltre, hu ikkonferma li qatt ma ra hsarat fil-kcina. Zied li d-Dokument esebit fit-22 ta' Gunju, 2010 kien kont dwar

danni fil-kcina esibit mill-attur li ma hux iffirmat izda li hu relatat ma’ hsarat sofferti fil-kcina. Ir-ritratti esibiti juru l-partijiet esterni tal-hajt. Semma li la darba jixxarrab sew hajt tal-briks li fih kienet ghaddejja parti mis-sistema ta’ elettriku allura din trid tigi spezzjonata, din hija l-prattika adottata f’cirkostanzi simili. Zied li l-kejl indikat ikopri l-hajt intern kollu. Mistoqsi jekk jistax johrog il-kejl tal-bicca ta’ quddiem fuq in-naha tal-konvenuti peress li din ma tappartjenix lilhom, irrisponda li l-istima kienet ghat-tibjid tal-hajt intern peress illi ma giex imkahhal minn barra, dan jinkludi l-parti ta’ quddiem li avolja mibnija mill-atturi xorta xxarbet peress li ma tkahhlitx. Meta sar it-tieni access il-Perit Abela dahal fejn kellu jidhol biex jaghmel xi verifiki ghal fini tar-rapport tieghu.

Dr. Farrugia ghar-rikorrenti iddikjara li mhux ser jipproduci ebda nota waqt li Dr. Fenech Adami ipprezenta tieghu *a fol* 103 sa 105 tal-process.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Konvenuti jsostnu li qatt ma irrifjutaw li jaghtu l-permess:</u>

Illi l-istess intimati, wara li eccepew li huma irrifjutawx li jaghtu l-permess, ikkwalifikaw l-istess eccezzjoni b’zewg kundizzjonijiet u cioe` li:

“a) jithallas kumpens ghal dik il-parti tal-hajt tar-rikorrenti li nbniet fl-arja ta’ l-intimati u b) li tinghata garanzija peritali fis-sens li l-intimati ma humiex ser jiskontraw xi ostakolu *tramite* l-bini ta’ l-istess hajt imtella’ mir-rikorrenti meta huma eventwalment jigu biex ihottu l-hajt taghhom fil-futur.”

Illi fil-verita` dan ma kien ebda permess ghax meta l-permess ikun suggett ghal kundizzjonijiet li wiehed anqas biss kellu dritt li jaghmilhom, certament ma jistax iwassal ghal li hu kien fil-fatt ta l-permess. Ghalhekk il-Qorti tichad din l-eccezzoni.

<u>D2. Konkluzjonijiet peritali u talba ghad-danni:</u>

Din il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet peritali. Izda l-intimati issollevaw fit-tielet eccezzjoni taghhom li:

"Illi dwar it-tielet talba jinghad li dina ma tista' qatt tigi milqugha ghall-mod kif intavolata in vista tal-fatt li fl-ewwel lok ma hix akkompanjata minn talba li fil-fatt gew kawzati danni u anqas talba biex jigi dikjarat li l-intimati huma responsabbli ghal tali danni u wisq anqas talba sabiex l-intimati jigu kundannati jhallsu tali danni hekk kif likwidati u fit-tieni lok il-ghaliex fattwalment ir-rikorrenti ma sofrew ebda danni."

Fi ftit kliem, l-intimati qeghdin jikkontestaw l-ammont ta' danni u dan anke fil-fehma taghhom ma giex sufficjentement pruvat, kif ukoll fuq punt procedurali billi ma ntalbitx dikjarazzjoni ta' responsabbilta` u anqas talba ghal-likwidazzjoni, u li ghalhekk fuq bazi procedurali, ma ghandhomx ikunu ikkundannati jhallsu ta' l-istess danni.

Hawnhekk il-Qorti trid toqghod ferm attenta li min-naha l-wahda ma tissokkombix ghal formalizmi zejda, izda min-naha l-ohra wiehed ma ghandux jaqbez il-punti procedurali dettati mhux biss mil-ligi izda minn eluf kbar ta' sentenzi fejn dan ikun dejjem sar. Il-Qorti hija tenuta li tara li jekk ifformulati l-premessi u mitlubin il-konkluzjonijiet dawn fil-fatt iwasslux ghall-istess haga jew kienu jifthu bieb ghal possibbli talbiet ta' natura differenti. Ghalhekk fil-kaz in ezami, kif maghmulin il-premessi seta' kienx il-kaz li qed tintalab xi haga ohra u mhux dikjarazzjoni ta' responsabbilta`, likwidazzjoni ta' danni u kundanna hlas?

Ezempju moghti fir-rigward jaghmel l-istampa aktar cara. Jista' jkollok kaz ta' Kunsill Lokali li jsemmi li ligi li tistabbilixxi hlasijiet ta' drittijiet talli wiehed ipoggi materjal fuq barra, u wara jintalbu danni. Ovvjament il-Qorti ma tistax tissana din il-pozizzjoni ghax filwaqt li qabel bhala bazi ntuza d-dritt jew dover ghall-gbir ta' mizati, finalment intalbu danni, u ghalhekk il-Qorti certament ma tistax tilqa' tali talba.

Izda fil-kaz in ezami, ma hemm ebda dubju li dak li marru ghalih ir-rikorrenti kien il-permess biex isiru x-xogholijiet u kif ukoll id-danni rizultanti mill-agir ta' l-intimati. Fil-fehma tal-Qorti, dan m'ghandux iwassal biex il-Qorti ma tilqax it-

talba ghad-danni izda *se mai* biex tqis dan l-element fl-aspett ta' l-ispejjez tal-kawza. Ghalhekk dwar l-aspett procedurali li l-ewwel suppost intalbu d-dikjarazzjoni ta' responsabbilta` u likwidazzjoni tad-danni rizultanti, il-Qorti mhux qed tilqa' dawn l-eccezzjonijiet izda ser tqishom ghall-iskop ta' hlas ta' spejjez.

Dwar l-aspett l-iehor li tant issoffermaw fuqu l-intimati fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom li ma hemmx provi sufficjentement cari dwar l-ammont ta' danni pretizi mir-rikorrenti, il-Qorti sejra tistrieh pero` fuq il-konkluzjonijiet peritali. Huwa veru li kif irrizulta waqt l-eskussjoni tal-Perit Abela, ir-ricevuti ma kienux iffirmati u anke xi affarijiet ma irrizultawx bl-aktar mod skjett, izda min-naha l-ohra l-Perit strah fuq l-esperjenza vasta tieghu dwar it-tip ta' xogholijiet li riedu jsiru biex tigi sanata l-pozizzjoni li tigri minn zmien ghal zmien f'kundizzjonijiet simili hafna ghall-kaz in ezami. Kien ghalhekk li l-istess perit hass li ghandu jillikwida l-ammont kif fil-fatt ghamel fir-rapport tieghu. Bl-istess mod din il-Qorti thoss li ghandha timxi fuq ir-rapport ta' l-espert minnha nominat u tapplika l-istess kriterji ghal dikjarazzjoni ta' danni u likwidazzjoni ta' l-istess. Bhala dikjarazzjoni huwa car li d-danni reklamati gew kawzati mill-agir zbaljat ta' l-intimati u li ma hemmx ghalfejn li wiehed jissofferma aktar fuq dan l-aspett. Dwar likwidazzjoni ta' l-istess danni, il-Qorti ezaminat fid-dettal u bir-reqqa t-tabella li tinsab fil-konkluzjonijiet tal-rapport peritali a fol 8 ta' l-istess ossija 56 tal-process, li minnu jirrizulta x'jitqies necessarju bhala tibjid tal-hitan interni, tiswijiet fis-sistema ta' l-elettriku u tiswijiet u hsarat fl-ghamara, li b'kollox jammontaw ghal €12,007.88. Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konkluzjonijiet u taghmilhom taghha.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tawtorizza lir-rikorrenti biex jaghmlu x-xogholijiet mitlubin fir-rikors guramentat ta' tikhil u tibjid fuq il-hajt taghhom li jhares fuq l-arja ta' l-intimati.

Tipprefiggi terminu ta' tliet xhur biex isiru dawn ix-xogholijiet. Jekk l-intimati ma jindikawx perjodu ragjonevoli ghal dan l-iskop, ghandu jsir rikors appozitu lil

din il-Qorti, li f'dak il-kaz tordna li jsiru taht is-sorveljanza tal-Perit Abela fi zmien li jigi minnha indikat.

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' €12,007.88.

Spejjez minhabba dak li nghad fuq, tliet kwarti ghall-intimati u kwart ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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