MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 1724/1999/1

**Edward Amato u martu Josette Amato**

***kontra***

**Christopher u Deborah sive Debbie mizzewgin Agius**

**Il-Qorti :**

## I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-27 ta` Lulju1999 li taqra hekk –

*Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-flat numru 4, Mayfair Court, 36, Triq il-Gejza, Swieqi u l-konvenuti*

*huma proprjetarji tal-fond garage u stores numru 1 formanti parti mill-istess blokk u sottopost ghall-flat numru 4 tal-atturi*

*Premess illi f`Ottubru, 1997 sar hruq fil-fond tal-konvenuti li b`konsegwenza tieghu l-atturi sofrew danni ingenti fil-proprjeta` taghhom cioe` l-flat numru 4 fuq imsemmi kif jidher mir-rapport tal-Perit Arthur Apap li kopja tieghu qed tigi hawn annessa bhala dokument "A" u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;*

*Premess illi l-incendju u l-konsegwenti danni sofferti mill-atturi huma r-responsabilita` tal-konvenuti ;*

*Premess illi l-konvenuti gew mitluba diversi drabi biex jersqu ghal likwidazzjoni u hlas tad-danni minnhom sofferti b`konsegwenza tal-istess incendju, huma baqghu inadempjenti ;*

*Ighidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi :*

*1. M`ghandhomx il-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kagunati u hsarat kagunati fil-flat numru 4, Mayfair Court, 36, Triq il-Gejza, Swieqi, proprjeta` tal-atturi ;*

*2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi b`konsegwenza tal-incendju fuq imsemmi, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi ;*

*3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi in linea ta` danni l-ammont hekk likwidat fit-talba precedenti, bl-imghax mil-lum.*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta` Frar, 1999 kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fl-14 ta` Settembru 1999 li taqra hekk –

*1. Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti huma nfondati stante illi m`huwiex minnu illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni li garrbu l-atturi ;*

*2. Illi l-kagun tan-nar li holoq id-danni lill-atturi, kif ukoll lill-konvenuti stess, kien barra mill-kontroll tal-konvenuti u bl-ebda mod dovut ghal xi nuqqas jew traskuragni da parti taghhom ;*

*3. Illi l-konvenuti jirriservaw id-dritt illi jitolbu l-kjamata fil-kawza tal-manifatturi tal-karozza Alfa Romeo, proprjeta` taghhom, li minnha bdew in-nirien ;*

*4. Salv eccezzjonijiet ohra.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat l-atti tal-kawza li pprecedew is-sentenza *in parte* ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta` Dicembru 2003 (fol 72 sa fol 79).

Rat id-*decide* tas-sentenza *in parte* fejn il-Qorti ddikjarat *lill-konvenuti responsabbli ghad-danni u hsarat kagunati fil-flat numru 4, Mayfair Court, 36 Triq il-Gejza, propjeta` tal-atturi.*

Rat ir-rikors tad-19 ta` Dicembru 2003 fejn il-konvenuti talbu l-permess tal-Qorti biex jinterponu appell minn din is-sentenza.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta` Jannar 2004 fejn kienet ritirata t-talba sabiex il-Qorti taghti permess ghall-appell f`dan l-istadju u baqa` riservat id-dritt ta` appell wara s-sentenza tal-ahhar.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-istess udjenza (fol 84) fejn kien mahtur il-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku ghall-*fini tat-talba dwar id-danni bil-fakolta` li jisma` x-xhieda ghal dak li ghandu x`jaqsam ma` danni*.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li kienet prezentata fl-14 ta` Ottubru 2005 u mahlufa fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2005 (fol 92). Ir-relazzjoni taghmel parti mill-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Ivor Zammit noe vs Christopher Agius et*" *(Citaz. Nru. 1079/1999)* li kienet deciza llum ghax kienet miexja flimkien mal-kawza tal-lum. U kienet l-intiza bejn il-partijiet illi kull prova li tingabar fil-kawza "*Ivor Zammit noe vs Christopher Agius et*" *(Citaz. Nru. 1079/1999)* tkun tghodd bhala prova fil-kawza tal-lum (ara fol 18).

Rat il-provi li ngabru mill-perit tekniku u l-atti li kienu annessi mar-relazzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza fl-ismijiet "*Ivor Zammit noe vs Christopher Agius et*" *(Citaz. Nru. 1079/1999)* safejn

dawn jolqtu l-pretensjoni tal-atturi ghar-risarciment ta` danni.

Rat li fil-process ta` l-kawza “*Ivor Zammit noe vs Christopher Agius et*” *(Citaz. Nru. 1079/1999)* kienu inseriti, minn fol 330 sa fol 360, atti li kienu intizi sabiex jigu esebiti fil-kawza tal-lum.

Rat id-dokument illi kien esebit mill-atturi (fol 128 u fol 129) flimkien man-nota taghhom tat-28 ta` Novembru 2008 (fol 127).

Semghet ix-xiehda tal-Perit Arthur Apap fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2011 (fol 158 sa fol 164).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi li kienet prezentata fit-22 ta` Frar 2011 (fol 167 sa fol 169) u n-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fl-14 ta` April 2011 (fol 170 sa fol 178).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-21 ta` Gunju 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

**Ikkunsidrat :**

**II. <u>Il-kwalita` tad-danni</u>**

Bis-sentenza taghha tal-15 ta` Dicembru 2003, din il-Qorti (<u>diversament presjeduta</u>) iddikjarat lill-***konvenuti responsabbli ghad-danni u ghall-hsarat ikkagunati fil-***

***flat numru 2, Mayfair Court, 36 Triq il-Gejza, Swieqi, propjeta` ta` l-atturi.***

Fl-ewwel domanda, l-atturi talbu hekk –

*Ighidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi :*

***M`ghandhomx il-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kagunati u hsarat kagunati fil-flat numru 4, Mayfair Court, 36 Triq il-Gejza, Swieqi, propjeta` tal-atturi*** (enfasi tal-qorti)

Din l-ewwel talba kienet preceduta mill-premessa illi ***l-incendju u l-konsegwenti danni sofferti mill-atturi huma r-responsabilita` tal-konvenuti***. (enfasi tal-qorti)

Konsegwenza tal-ewwel talba, l-attur ressaq it-tieni talba u cioe` –

***Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi b`konsegwenza tal-incendju fuq imsemmi, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.*** (enfasi tal-qorti)

U wara t-tielet talba li tghid –

***Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi in linea ta` danni l-ammont hekk likwidat fit-talba precedenti, bl-imghax legali mil-lum.*** (enfasi tal-qorti)

Jirrizulta li l-Qorti hatret perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti li rrelata *inter alia* dwar il-hsara li garrab il-fond tal-atturi. Id-dettalji tal-kostatazzjonijiet peritali jigu trattati `l quddiem.

Wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti kien koncess lill-atturi li jressqu provi ohra dwar id-danni.

Mill-provi illi ressqu l-atturi **wara** li nhalef ir-rapport tal-perit tekniku, jirrizulta illi **apparti** l-hsara tal-flat, l-atturi qeghdin jippretendu **wkoll** hlas in linea ta` danni ta` -

(a) L-ispejjez tal-*finishing* tal-flat taghhom ;
(b) It-telf ta` kera tal-flat ; u
(c) L-imghax fuq din il-kera.

Wara li qieset il-premessi, il-kawzali u t-talbiet attrici, din il-Qorti tosserva illi l-azzjoni attrici hija generika ghal risarciment ta` danni li kkaguna n-nar lill-atturi. Fil-kaz tal-lum, l-atturi ma kienux specifici u ma llimitawx bil-mod kif fasslu l-premessi, il-kawzali u t-talbiet ghall-hsara tal-post u ta` li kien hemm go fih izda marru ghal kwalsiasi danni li garrbu u konsegwenzjali ghal dak l-incendju.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-pretensjoni tal-atturi kif tolqot din il-kwalita` ta` danni hija ammissibbli.

Naturalment l-ammissibilita` hija kwistjoni ghal kollox distinta mill-prova. Ghalhekk tispetta lill-atturi il-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi huma materjalment u attwalment garrbu d-danni li taghhom qeghdin jesigu risarciment. Din il-Qorti sejra taghmel l-osservazzjonijiet taghha f`dan ir-rigward `il quddiem.

**Ikkunsidrat :**

**III. <u>Il-hsara tal-flat skond il-perit *ex parte* tal-attur noe</u>**

Il-perit *ex parte* tal-atturi kien il-Perit Arthur Apap. Apparti illi mac-citazzjoni kien esebit certifikat rilaxxjat mill-Perit Apap datat 22 ta` Ottubru 1997, huwa hejja rapport iehor fil-11 ta` Awissu 2005. Huwa xehed ukoll kemm quddiem il-perit tekniku u kif ukoll quddiem il-Qorti.

Fir-rapport tieghu tat-22 ta` Ottubru 1997 (fol 5 u fol 6), il-perit *ex parte* tal-atturi wara li jiddeskrivi l-blokk ta` flats bl-isem "Mayfair Court", wara li jiddeskrivi l-flat nru.4 tal-atturi, u wara li jaghmel riferenza ghan-nar illi beda fil-garage sitwat fil-pjan terren ighid hekk –

... *Most of the walls at ground floor excvept only for those to the rooms behind the stairwell have been subjected to intense heat with the result that large sections exhibit calcination of the limestone, major cracking and internal splitting and also spalling of the baked franka stone. The steel beams supporting the upper-l;evel internal walls have deflected to an excessive degree and are consequenbtly deformed. This gave rise to major structural movement in the overlying walls and floors.*

*The deflections and cracking was so severe at the ground floor thatbthe walls and ceilings at the first floor were similarly damaged and particularly so in the front rooms, the kitchen, bedroom and bathroom around the internal yard and the master bedroom at the back. The external walls to the yard were again subjected to direct intense heat as this shaft vented the fire. The internal walls in these areas and substantial sections along the exposed party wall have all sustained excessive structural movement that would have prejudiced their structural behaviour beyond acceptable limits ...*

*The apparent structural damage at the second floor apartment again relates to the front rooms, the hall, kitchen, small bedroom and the ensuite bathroom around the internal yard and the master bedroom at the rear. The damage caused is either by direct exposure to heat action*

*as exhibited by cracking along the shaft walls and indirect structural movement movement and cracks in the other walls and roof slabs caused by the severe subsidence of the underlying lond-bearing structure. The movement was suh as to cause deflection and cracking of the roof slabs in the kitchen, hallway and the front dining room ...*

Fil-11 ta` Awissu 2005, il-Perit Arthur Apap hejja zewg rapporti ohra. L-ewwel rapport kien fih stima ta` *the total estimated cost of the demolition and reconstruction in shell form only of the property* fl-ammont ta` €34,484.44 (Lm 14,804.17c) bil-figura ma tinkludix *finishes, waterproofing and services*. Fit-tieni rapport, saret stima ta` *the total estimated cost of the finishing works* fl-ammont ta` €34,601.26 (Lm 14,854.32). It-total taz-zewg stimi huwa ta` €69,085.70.

Il-Perit Arthur Apap xehed in kontroezami quddiem il-Qorti fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2011. Huwa jixhed illi acceda fuq il-post *granet biex ma nghidx sighat wara li sar l-incident tal-hruq.* Fil-fehma tal-Perit Apap, il-*hsara li kien hemm fl-appartament ta` tahtu* (dak ta` Giovanna Lazzari) *kienet tant gravi li ta` taht ried jerga` jigi demolit u rikostruwit.* Skond il-perit *ex parte* tal-atturi, il-flat tal-atturi kien ilu mibni madwar ghoxrin (20) sena.

Mistoqsi jekk bil-fatt illi huwa kien qieghed jipproponi demolizzjoni u bini mill-gdid kienx fir-realta` se jkun hemm betterment, il-Perit Apap wiegeb hekk –

*Sakemm ghandha x`taqsam ma` l-istruttura ... il-fatt li ha terga` tinbena ma jfissirx li se jkun hemm xi enhancementy jew xi betterment bl-ebda mod ...*

*Jekk dana fil-prezent issa biex jigi replaced jew se jghaddi zmien twil biex johorgu permessi jew addirittura jaf ikun hemm xi propblemi min-naha ta` l-awtoritajiet tal-bini, allura le se jkun hemm forsi xi telf fil-valur intrinsiku tal-*

*post. Hsarat f`affarijiet li allura se jinbidlu u se jsiru godda naccetta iva li dan se jkun hemm betterment ...*

Skond il-Perit Apap, *il-post kif kien mibni, kien mibni tajjeb hafna, parti minnu kien mibni bil-hnejjiet li jrid ikun hemm bennej u perit ta` stoffa biex jerga` jsir li kien. Il-post qabel il-hruq kien tip top ...*

**Ikkunsidrat :**

**IV. <u>Il-hsara tal-flat skond il-perit *ex parte* tal-konvenuti</u>**

Il-perit *ex parte* tal-konvenuti kien il-Perit Italo Raniolo. Huwa xehed kemm quddiem il-perit tekniku kif ukoll quddiem il-Qorti.

Il-Perit Raniolo xehed illi fil-garage tal-konvenuti, il-hsara kienet serja, filwaqt illi kienet inqas serja fil-flat ta` Giovanna Lazzari li kien fl-ewwel sular u fil-flat ta` fuqu cioe` dak tal-atturi. Huwa ppropona tiswijiet strutturali fil-garage biex l-istruttura sovrastanti tigi *fuori pericolo* u wara jsiru r-riparazzjoni fil-flats sovrastanti..

Fl-1997, il-Perit Raniolo stima l-ispiza kollha tar-riparazzjoni tat-tliet fondi u cioe` tal-garage, tal-flat fl-ewwel sular u tal-flat fit-tieni sular fl-ammont ta` €86,512.93 (u cioe` Lm 37,140). Kellu jkun hemm riparazzjonijiet sostanzjali fil-garage li kien qieghed *at ground floor level* u tiswijiet inqas ta` sustanza fis-sulari sovrastanti.

Fil-fehma tal-Perit Raniolo, id-demolizzjoni u l-bini mill-gdid tat-tliet fondi kienet tinvolvi spiza akbar.

Fil-valutazzjoni tieghu, huwa ma ghamel l-ebda stima tal-*finishes*.

Sabiex setghu jissewwew iz-zewg flats sovrastanti kellu jigi riparat il-garage l-ewwel. Milli kien jaf hu ma kien sar l-ebda xoghol ta` tiswija fil-garage.

**Ikkunsidrat :**

**V. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tal-qorti</u>**

In esekuzzjoni tal-inkariku tieghu, il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti ghamel zewg accessi, fejn anke ha ritratti huwa stess ta` dak li kien qieghed jikkostata, u gabar il-provi tal-partijiet.

Apparti l-garage tal-konvenuti, ir-relazzjoni peritali tirrigwarda l-hsara kemm ta` flat 2 fl-ewwel sular ta` ‘Mayfair Court’, Triq il-Gejza, Swieqi, kif ukoll il-hsara ta` flat 4, li jinsab fit-tieni sular u li huwa propjeta` tal-atturi.

Id-diversi ritratti illi ha l-perit tekniku juru l-hsara li kkaguna n-nar mhux biss fil-post fejn qabad izda fil-postijiet lejn fejn infirex inkluz l-flat tal-atturi.

Waqt l-accessi, il-perit tekniku kkostata illi fil-garage u f`kamra fuq wara (li rrizulta li kienu tal-konvenuti) u li huma sottostanti l-flat Nru.2, kien sehh nar, li huwa fisser bhala *qawwi hafna* ghaliex bhala effett tieghu *sar moviment kbir fis-soqfa tal-garage u fil-kamra fuq wara.* Kagun tan-nar, it-*travi tal-hadid* (tal-postijiet fejn fegg in-nar) *sofrew shana qawwija tant li zzaqqu u tghawwgu u l-hitan xpakkaw.* Dejjem fil-garage u fil-kamra fuq wara, il-perit tekniku sab illi *l-gebla tal-franka bdiet process li ssir*

*gir.* L-effett ta` dan kollu kien illi *saru diversi konsenturi f`hafna mill-hitan tas-sulari kollha. It-travi tal-hadid li kienu qed jerfghu s-sulari fuqhom izzaqqu minhabba s-shana qawwija u gew deformati. Dan ta lok ghal moviment serju fil-hitan tas-sulari ta` fuq.*

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku jaghmel riferenza ghar-rapport tal-Perit Arthur Apap (Dok AA/1).

Jirreferi wkoll ghar-rapport tal-Perit Denis Camilleri (Dok DHC/1) li kien il-perit tal-assikurazzjoni. In partikolari dwar dan ir-rapport, il-perit tekniku jissofferma fuq il-fatt illi, skond il-Perit Camilleri, it-travi tal-hadid tal-fondi fejn beda n-nar *ma kienux protetti kontra n-nar kif titlob is-sengha u l-arti u ghalhekk dawn izzaqqu hafna u maghhom nizlu s-soqfa u l-hitan.*

Il-perit tekniku jirreferi ghax-xiehda tal-Perit Italo Raniolo.

In partikolari ghal fejn il-Perit Raniolo sab illi ghalkemm *kien hemm hsara konsiderevoli kemm fil-garage kif ukoll fl-ewwel flat fuq il-garage* (dak tal-attur noe) *il-hsara fit-tieni sular kienet ta` entita` inferjuri.*

Bhala metodu ta` riparazzjoni, il-Perit Raniolo kien tal-fehma illi l-hsara setghet tissewwa *billi jinqala` l-parti kbira tas-saqaf tal-garage u jigi replaced b`saqaf gdida u bl-inseriment ta` travi tal-hadid taht il-hitan divizorji li hemm fil-flats sovrastanti.* Kellhom isiru *pilastri tal-concrete mal-linja tal-hajt tal-appogg.*

Il-Perit Raniolo kien tal-fehma li bil-metodu tieghu ta` tiswija l-bini kien jerga` jigi strutturalment sod u tajjeb ghall-abitazzjoni. Ma kienx hemm il-htiega li jinhatt il-blokk kollu. F`Dicembru 1997, il-Perit Raniolo kien stima

l-ispejjez tat-tiswija fl-ammont ta` Lm 37,140. Biex il-bini jinhatt u jerga` jinbena, l-ispiza kienet tirdoppja.

Il-perit tekniku jirreferi ghax-xiehda tal-Perit Anton Valentino, li kien il-perit tas-sid tal-flat Nru.2.

Bhall-Perit Denis Camilleri, il-Perit Valentino kkonferma illi t-travi fil-garage ma kellhom l-ebda forma ta` *fire protection*.

Il-perit tekniku jirreferi ghal xiehda bl-affidavit tal-Perit Richard Aquilina li kien il-perit mahtur mill-Magistrat Inkwirenti. Skond il-Perit Aquilina, il-hsara tal-binja kollha kienet tammonta ghal cirka Lm 7282.60c.

Wara li kkostata *de visu* l-hsara kollha li kkaguna n-nar, wara li gabar il-provi u qies il-fehmiet tal-periti li taw ix-xiehda taghhom, il-perit tekniku esprima ruhu kif gej –

1) Il-hruq origina fil-garage tal-konvenuti u kkaguna hsara kemm fil-bini kif ukoll fil-kontenut taz-zewg fondi sovraposti ghall-garage u cioe` il-flat 2 tal-attur noe u l-flat 4 ta` Edward Amato.

2) Il-garage fejn skatta n-nar kien jikkonsisti minn zewgt ikmamar kbar : wahda fuq quddiem u ohra fuq wara b`soqfa tal-*concrete* jserrhu fuq travi tal-hadid. Irrizulta li t-travi ma kellhomx protezzjoni kontra n-nar u ghalhekk grat hsara rreparabbli.

3) In-nar ikkaguna hsara estensiva : b`kalcifikazzjoni tal-gebel tal-hajt tal-garage li *faqqa` bl-ikrah specjalment madwar il-bitha interna*. Is-soqfa tal-garage izzaqqu u strahu fuq it-travi li wkoll nizlu u strahu. Fil-bini tas-sulari ta` fuq il-garage, *l-art izzaqqet, hitan*

*inqasmu, kolonni tal-gebel gew iperpru fl-arja, is-sistema ta` dranagg, elettriku u ilma spicca ghal kollox, twieqi u hgieg tfarrku, sanitary fittings gew danneggjati.*

4) Dwar it-tiswija tal-fondi kif propost mill-Perit Italo Raniolo, il-perit tekniku sostna illi dik is-soluzzjoni kienet tipprezenta hafna diffikultajiet -

*a) Il-hsara fil-livell tal-garage hi estensiva hafna, hafna mill-hitan iridu jinbidlu, soqfa tal-concrete iridu jitkissru u jergghu jsiru, travi tal-hadid jinqalghu u jinbidlu, pilastriu jitkissru u jergghu jsiru. Biex isir dan ix-xoghol irid jintrifed il-bini kollu sovrapost bi spiza kbira u diffikultajiet. Anke jekk dan isir, il-bini ta` fuq xorta wahda jibqa` difettuz fis-sens li anke s-soqfa tal-flats iassaggjaw u l-hitan cedew u nizlu. Kollox huwa possibbli izda x`sejra tkun in-nefqa finali biex is-soqfa / hitan jigu ggekkjati b`tali mod li jergghu jigu fil-livell li kienu qabel ?*

*b) It-twieqi, bibien, kitchen cupboards, sinks, sanitary ware, sistema tal-elettriku, sistema tal-ilma, sistema ta` dranagg, dawn kollha jridu jsiru mill-gdid. Tiswija biss ta` dawn is-servizzi ma tirrappresentax il-flats ghall-istat li kienu qabel.*

*c) Il-valur tal-flats zgur li jonqos jekk xi darba dawn il-flats jigu on the open market, meta wiehed jiehu konsiderazzjoni il-fatt li dawn il-flats kienu nharqu u fihom saret biss tiswija.*

5) Il-fehma espressa mill-perit tekniku kienet din -

a) Sabiex tissewwa l-hsara tas-sulari ta` fuq il-garage fejn sehh il-hruq b`interventi *piecemeal,* li jkunu skond is-sengha u l-arti, li jirripristinaw il-fondi ghall-istat illi kienu qabel il-hruq bla ma jonqos il-valur taghhom fis-

suq, kien mehtieg illi jintefqu somom kbar ta` flus *bir-rizultat li biex tintuza espressjoni maltija "iz-zalza tigi oghla mill-hut" u xorta l-post jibqa` msewwi.*

b) Ghalhekk il-perit tekniku *b`konvinzjoni* (kliem il-perit tekniku) kien tal-fehma illi *l-garage u z-zewg flats fuqhom ghandhom jigu demoliti u l-bini jerga` jitla` mill-gdid hlief ghal parti wara t-tromba tal-flats.*

c) Il-perit tekniku hejja skeda (Dok JEV/B) li turi x-xogholijiet li jridu jsiru, u r-rati relattivi biex jitwaqqghu il-flats 2 u 4, u jergghu jinbnew mill-gdid fuq saqaf, pilastri u travi ddisinjati u mibnija biex jiehdu l-piz tal-flat 2 u 4 fuqhom. Fl-iskeda ma hemmx inkluza d-demolizzjoni u l-bini mill-gdid tal-garage tal-konvenuti, izda tinkludi l-*flatlet* li hemm wara t-tarag tal-flats.

Mid-dettalji tal-iskeda Dok JEV/B, li kienet prezentata mar-relazzjoni peritali fl-14 ta` Ottubru 2005, jirrizulta illi l-ispiza fil-kaz tal-flat 4 tammonta ghal €41,656.70 (u cioe` Lm17,883.22c) filwaqt illi l-ispiza fejn tirrigwarda l-bejt tal-blokk tammonta ghal €5,874.24 (Lm2,521.81c). Dwar l-involviment tal-atturi ma` din l-ahhar spiza, din il-Qorti sejra tfisser `il quddiem.

**Ikkunsidrat :**

## VI. <u>Piz probatorju tar-relazzjoni tal-perit tal-qorti</u>

Il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta' <u>natura teknika</u> li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant sabiex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta` espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"** irriteniet li -

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*

Ghalkemm huwa minnu li l-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohra kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif ighid l-Art. 681 tal-Kap.12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha. Fl-istess waqt *dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.** *Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku.* ("**<u>Cauchi vs Mercieca</u>"** **–** Qorti tal-Appell –

6 ta’ Ottubru 1999 **; “Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u “**Calleja *noe* vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001). Il-*giudizio dell’ arte espressa mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta’ periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*” – (“**Bugeja *et* vs Muscat et” –** Qorti tal-Appell – 23 ta’ Gunju 1967).

**Ikkunsidrat :**

## VII. Risultanzi

Il-pern tad-disputa dwar id-danni fil-kawza tal-lum hija jekk sabiex l-atturi jkunu tabilhaqq risarciti, fit-termini ta` l-Art.1045 tal-Kap.16, ghad-danni li garrbu u ghall-hsara li sofrew fil-flat taghhom Nru.4, Mayfair Court, Triq Il-Gejza, Swieqi, kagun tan-nar li fegg mill-garage tal-konvenuti, kienx bizzejjed li l-ewwel issir it-tiswija tal-garage fil-pjan terren, segwit mit-tiswija tal-flat Nru.2 u tal-flat Nru.4, jew inkella kienx mehtieg, tenut kont tal-effetti tal-incendju, illi jkunu demoliti l-garage (tal-konvenuti) il-flat ta` fuqu (dak ta` Giovanna Lazzari) u l-flat ta` fuqu (tal-atturi) nkluz il-bejt u jergghu jinbnew mill-gdid.

In linea generali, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li “*l-attur ghandu kemm jista’ jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*” (“**Tufigno vs Micallef noe**”, Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta’ April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga` jitqieghed **ragonevolment** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti

f’somma li **ragonevolment** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**“Galea pro et noe vs Gatt et”** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta` Novembru 1958 ; **“Zammit vs Calleja”** – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977 ; “**Sant vs Borg” –** Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta` Ottubru 1979)**.**

Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha **ragonevoli** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu **ragjonevoli** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b’pizijiet sabiex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta’ x’inhu *ragjonevoli* li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta’ fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta’ kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f’dan ir-rigward specifiku jaqa’ fuq il-konvenut. (ara - “**Aquilina vs Schembri**” – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta’ Jannar 1969 ; “**Xuereb vs Livick et**” – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta’ Novembru 1956 ; **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

Wara li rat l-atti, qieset il-provi akkwiziti, in partikolari r-relazzjoni peritali, din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku illi d-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-ambjenti kollha li kienu mahkuma min-nar u li garrbu l-hsara deskritta tirrispekkja bl-ahjar mod il-principju tal-kompensazzjoni dovut lill-atturi b`mod illi min-naha wahda jkun rispettat il-principju tar-*restitutio in integrum* u min-naha l-ohra ma jkunx infrant il-principju tal-mitigazzjoni tad-danni.

Din il-Qorti ghandha l-konvinciment illi l-perit tekniku, frott tal-esperjenza twila u mifruxa tieghu, izda l-aktar frott tal-kostatazzjonijiet tieghu, u wara li wizen il-fehmiet tal-

periti *ex parte*, wasal ghall-ahjar metodu ta` kompensazzjoni u li huwa l-aktar in linea ma` dak li trid il-ligi.

Rinfaccjata kif inhi bl-entita` kbira tal-hsara li kkaguna n-nar (ara r-ritratti u r-rapporti tal-periti), din il-Qorti mhijiex sodisfatta illi t-tiswija hija l-ahjar risarciment tal-atturi, kemm bhala spiza, kemm bhala sigurta`, kif ukoll bhala valur tal-immobbli. Bil-mezzi teknici li hawn illum, bl-ingenji li hawn illum, bil-haddiema tas-sengha li hawn illum, u fuq kollox bil-kompetizzjoni fil-prezzijiet tal-provvista ta` materjal, prodotti u servizzi li tezisiti fis-suq llum, din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li tiswija kif proposta mill-perit *ex parte* tal-konvenuti tkun att ta` ingustizzja lejn l-atturi, ghax tkun lesiva ghal kwalsiasi principju ta` kompensazzjoni xieraq u gust tad-danni, u disrispettuz ghal kollox ghal kwalsiasi principju ta` mitigazzjoni tad-danni. Dan kollu din il-Qorti dan tghidu anke ghaliex wara li semghet ix-xiehda *viva voce* tal-perit *ex parte* tal-konvenuti mhijiex konvinta mir-reqqa u mill-kompletezza tal-accertamenti u kostatazzjonijiet tieghu. Din il-Qorti qeghda tiskarta l-proposta tal-perit *ex parte* tal-konvenuti u l-istimi tieghu.

Skond l-Art.1045(1) tal-Kap.16, *il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb …hija t-telf **effettiv** li l-egħmil tagħha jkun ġieb **direttament** lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor **attwali*** … (enfasi tal-qorti)

L-atturi qeghdin jippretendu risarciment ta` danni kif gej -

(a) €34,484.44 ghall-ispejjez tad-demolizzjoni u bini mill-gdid tal-flat taghhom.
(b) €34,601.26 ghall-ispejjez tal-*finishing* tal-flat.
(c) €71,793 bhala rental income (eskluz l-imghax) sal-ahhar ta` April 2008.

(d) €20,512.29 bhala rental income minn Mejju 2008 sal-lum u l- imghax.

Dwar il-hsara tal-immobbli, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-kuntratt tal-25 ta` Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa li kien esebit mill-atturi. Bis-sahha ta` dak il-kuntratt, l-atturi mhux biss xtraw u akkwistaw *the flat numbered internally four (4) lying on the second floor of a block of flats without an external number but known as "Mayfair Court", in Triq il-Gejza, formerly Mayfair Avenue, Swieqi* izda xtraw u akkwistaw *together with the flat* mhux biss *the washroom* izda anke *the full ownership of the roof which lies immediately above the said flat.* Dan allura jfisser illi l-atturi ghandhom jedd ghal risarciment mhux biss ghall-hsara fl-intern tal-flat Nru.4 izda ghall-hsara fil-bejt li hemm sovrastanti dak il-flat.

Mid-dettalji tal-iskeda Dok JEV/B, li kienet prezentata mar-relazzjoni peritali fl-14 ta` Ottubru 2005, jirrizulta illi l-ispiza tal-hsara fil-kaz tal-flat 4 (inkluz il-*finishes*) tammonta ghal €41,656.70 (u cioe` Lm 17,883.22c) filwaqt illi l-ispiza tal-hsara fejn tirrigwarda l-bejt tal-blokk tammonta ghal €5,874.24 (Lm 2,521.81c). Dan igib total ta` €47,530.94. L-istima tal-perit *ex parte* tal-atturi kienet ta` €69,085.70 (Lm 29,658.49) u saret fil-11 ta` Awissu 2005. Hemm ghalhekk differenza bejn iz-zewg valutazzjonijiet.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-figura li sejra tigi likwidata bhala danni ghall-immobbli ghandha tirrifletti *kemm jista` jkun* il-valuri tal-lum ghaliex il-likwidazzjoni tad-danni se ssir illum.

Bhala stima tad-danni fl-immobbli, din il-Qorti hija tal-fehma illi ghas-sena illi saret u cioe` l-2005 dik tal-Perit Ellul Vincenti hija gusta. Din il-Qorti tghid ukoll illi b`applikazzjoni tal-principji tal-kompensazzjoni, hija sejra

*arbitrio boni viri* tawmenta l-istima tal-perit tekniku skond l-indici tal-inflazzjoni sabiex tqarreb il-valuri ghal-lum.

Fl-2006, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2005 kien juri bidla percentwali ta` 2.77% li jfisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €48,847.55.

Fl-2007, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2006 kien juri bidla percentwali ta` 1.25% li jfisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €49,458.14.

Fl-2008, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2007 kien juri bidla percentwali ta` 4.26% li jfisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €51,565.06.

Fl-2009, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2008 kien juri bidla percentwali ta` 2.09% li jfisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €52,642.77.

Fl-2010, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2009 kien juri bidla percentwali ta` 1.51% li jisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €53,437.68.

Fl-2011, l-indici tal-inflazzjoni fuq is-sena 2010 kien juri bidla percentwali ta` 2.72% li jfisser li l-istima tal-perit tekniku titla` ghal €54,891.18.

Billi ghaddew ftit aktar minn hames xhur mill-bidu tal-2012, din il-Qorti mhijiex sejra timputa awmenti ghas-sena korrenti.

Din il-Qorti tqis il-likwidazzjoni tal-figura ta` <u>€54,891.18</u> bhala danni tal-immobbli tal-atturi bhala gusta anke wara li hadet in konsiderazzjoni illi min naha wahda

bil-fatt illi l-flat tal-atturi se jinbena mill-gdid se jkun hemm element ta` *betterment* u min-naha l-ohra qeghda ssir gustizzja maghhom ftit inqas minn hmistax-il sena wara li sehh l-incendju.

L-atturi qeghdin jitolbu wkoll telf ta` *rental income*.

Fl-affidavit tieghu, l-attur Edward Amato jixhed hekk –

*Illi fiz-zmien illi sehh in-nar in kwistjoni, ahna ma konniex nabitaw fl-appartament in kwistjoni, u l-istess appartament kien fuq is-suq sabniex jinbiegh jew jinkera. Qabel il-hruq in kwistjoni, l-appartament kien fih l-ghamara kollha sabiex ikun jista` jinkera.*

Din il-Qorti mhijiex sodisfatta illi l-atturi ghamlu l-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi ghandhom jedd jirreklamaw telf ta` *rental income* meta wiehed iqis l-Art.1045(1) tal-Kap.16 (op. cit.). Minn l-ebda prova oggettiva u ndipendenti ma rrizulta li fiz-zmien tal-incendju l-flat Nru.4 kien qieghed fis-suq ghal skop ta` kiri. L-atturi gabu stimi (mhux mahlufa) ta` l-andament tas-suq tal-kiri. Pero` ma gabu l-ebda prova illi l-post kien ghand xi *estate agent* biex jinkera. Ma gabu l-ebda prova illi qabel id-data tal-incendju l-flat kien qatt inkera. Lanqas ma gabu prova illi fiz-zmien tal-incendju kellhom xi ftehim jew kuntratt ta` kiri tal-post. Huwa sintomatiku illi l-attur jixhed illi *l-appartament kien fih l-ghamara kollha sabiex ikun jista` jinkera* imbaghad tenut kont tal-hsara li l-flat garrab minhabba n-nar l-atturi ma jaghmlu l-ebda talba ta` risarciment ghal hsara fl-ghamara. Din il-Qorti ssostni li ma hemmx prova li ghal dak li huwa allegat *rental income* (u relativ imghax pretiz) kien hemm *telf* ***effettiv*** jew telf ta` qligh ***attwali*** .

Din il-Qorti qeghda tilikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` **€54,891.18**.

**Ikkunsidrat :**

**VIII. <u>L-imghax</u>**

Mad-danni likwidati, l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta` imghax b`effett mid-data tal-presentata tac-citazzjoni u cioe` mis-27 ta` Lulju 1999.

Meta l-ammont pretiz in linea ta` danni jkun indikat fl-att tac-citazzjoni, huwa permess li l-Qorti tordna illi fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri ghal dak indikat, jibda jiddekorri l-imghax mid-data tal-presentata tal-att tac-citazzjoni (ara '**<u>Sacco vs Muscat Scerri</u>**' deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Jannar 2003).

Pero` fil-kaz tal-lum, fit-tieni domanda ta` l-istanza tieghu, l-atturi ma talbux ammont prestabbilit in linea ta` danni <u>izda</u> talab danni *da liquidarsi.*

Il-Qrati taghna segwew il-massima *in illiquidis mora non contrahitur nisi culpa debitoris liquidatio differatur* (ara s-sentenzi **<u>Vol.XVIII.II.431 ; Vol XIX.I.83 ; Vol. XX.I. 308 ; Vol XXXVI.I.190</u>**). L-applikazzjoni ta` dan il-principju huwa r-regola u l-oppost huwa l-eccezzjoni. (ara s-sentenzi – '**<u>Schembri vs Buhagiar</u>**' – Qorti tal-Appell – 28 ta` Frar 1997 u '**<u>Aquilina vs Mamo noe</u>**' – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001). Tiskatta l-eccezzjoni meta *l-likwidazzjoni tkun giet dilazzjonata bi htija tad-debtur* (ara Vol.XXXVI.I.181 – 23 ta` Gunju 1952 - Appell Civili – '**<u>Savona pro et noe vs </u>Asphar et'**)

Il-principju li ma jghaddux interessi fejn is-sejha ma tkunx wahda ghall-hlas ta` ammont likwidu, cert u determinat japplika wkoll f`sitwazzjonijiet fejn il-

kontestazzjoni tad-debitur tirrizulta li tkun wahda valida b`mod li jkun car li d-debitur mhux biss ikun gustifikat li ma jhallasx dak li jkun gie intimat biex ihallas imma wkoll li jkun difficli jekk mhux impossibbli ghalih, li jkun jaf x`hinu minnu dovut minghajr ma ssir investigazzjoni gudizzjarja fil-kawza (ara – '**Sare` vs Sammut**' – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Applikat il-premess ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi dak tal-lum mhuwiex kaz fejn jista` jinghad li sehh dewmien kagun ta` xkiel jew htija da parti tal-konvenuti li svijaw il-kawza mill-kors ordinarju taghha. Lanqas ma tirrizulta l-prova li l-kontestazzjoni tal-konvenuti fir-rigward tat-talbiet attrici kienet vessatorja jew malizzjuza b`mod li seta` kien hemm lok ghall-applikazzjoni tal-massima *malitiis non est indulgendum* li allura kien jaghti lok ghall-varjazzjoni tal-principju *in illiquidis mora non contrahitur nisi culpa debitoris liquidatio differatur.*

Din il-Qorti sejra ghalhekk tapplika l-principju generali u tghid illi l-imghax ghandu jiddekorri mil-lum.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi -**

**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**

**Tillikwida d-danni tal-atturi fis-somma ta` erbgha u hamsin elf tmien mija wiehed u disghin Ewro tmintax-il centezmu (€54,891.18)**.

**Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` erbgha u hamsin elf tmien mija**

**wiehed u disghin Ewro tmintax-il centezmu (€54,891.18) bl-imghax legali b`effett mil-lum.**

**Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk relattivi ghas-sentenza *in parte* tal-15 ta` Dicembru 2003, kif ukoll l-ispejjez tal-ittra ufficjali tal-24 ta` Frar 1999.**

**< Sentenza Finali >**

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