MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 615/2008

Alexia Debono, Alfred Mallia u Carmen Mallia
vs
Christian James Gatt u martu Claudette Gatt

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-attrici Alexia Debono hija proprjetarja tal-fond 32/2 (gia` Mandolina), Triq San Gwakkin, Marsascala, waqt li Alfred u Carmen Mallia, genituri ta' Alexia Debono, kienu sa ftit zmien ilu juzaw l-istess fond sabiex jabitaw fih;

2. Illi l-konvenuti akkwistaw il-fond precedentement jismu Carann, numru 24/26, Triq San Gwakkin, Marsascala, kontigwu ghall-fond 32/2, Triq San Gwakkin, Marsascala, u hawnhekk ghamlu u/jew ikkommissjonaw xogholijiet ta' natura varja, inkluza (imma

mhux biss) demolizzjoni u konstruzzjoni, intraprizi minnhom u / jew fuq ordni taghhom fl-2007 u fl-2008;

3. Illi dawn ix-xogholijiet ikkawzaw danni ingenti fil-fond tal-attrici hekk kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza u hekk kif jidher u ser jidher mir-rapporti li sejrin jigu ezibiti, fosthom danni strutturali u ta’ kull natura ohra u f’kull parti tal-bini li Alexia Debono bhala proprjetarja sofriet fil-fond 32/2, Triq San Gwakkin, Marsascala;

4. Illi l-fond proprjeta` ta’ l-attrici gie dikjarat inabitabbli minhabba l-periklu li bhalissa u sal-lum stess ghadu jezisti;

5. Illi minhabba l-istess xogholijiet l-atturi konjugi Mallia sofrew danni ta’ natura varja konsistenti interalia f’telf ta’ godiment tal-fond ghaliex fil-fatt huma ma setghux u ghadhom sa issa ma jistghux juzaw il-fond, fi hsarat fl-ghamara u oggetti mobbli ohra taghhom u telf tal-godiment tal-istess post mill-konjugi Mallia ghal numru ta’ xhur, kif ukoll batew danni ghaliex l-istess konjugi Mallia nefqu somom ghall-utilitajiet illi mbaghad ma setghux juzaw, minhabba *inter alia* l-inagibilita` tal-fond 32/2, Triq San Gwakkin, Marsascala;

6. Illi minkejja twissijiet varji u anki laqgha bejn il-partijiet, il-konvenuti ghadhom ma resqux ghal-likwidazzjoni tad-danni minnhom kawzati u ghall-hlas tal-istess danni lill-atturi, dana wkoll minkejja sensiela ta’ ittri kif ukoll protest gudizzjarju datat is-sebgha ta’ Mejju, elfejn u tmienja (07.05.2008) debitament notifikat lill-konvenuti fl-ghaxra ta’ Mejju, elfejn u tmienja (10.05.2008), liema protest gudizzjarju baqa’ mhux imwiegeb;

7. Illi ghalhekk kella ssir din il-kawza;

8. Illi r-rikorrenti taf bil-fatti suesposti, personalment.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti li minhabba r-ragunijiet premessi, u prevja li jinghataw dikjarazzjonijiet u l-

provvedimenti kollha opportuni, inkluz, jekk hemm bzonn, bl-opra ta' periti nominandi mahtura ghal dan il-ghan:

1. Tiddikjara li l-atturi sofrew danni fil-fond 32/2 (gja` Mandolina) fi Triq San Gwakkin, Marsascala, minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti, u li ghalihom kienu responsabbli l-istess konvenuti;

2. Tillikwida, occorrendo bl-opra ta' periti nominandi mahtura ghal dan il-ghan, l-ammont ta' danni subiti mill-atturi, kull wiehed minnhom, minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti Christian James u Claudette konjugi Gatt *in solidum* bejniethom ghall-hlas ta' l-ammont ta' danni kollha subiti mill-atturi, ghal kull wiehed minnhom, hekk kif likwidati minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tas-sebgha ta' Mejju, elfejn u tmienja (07.05.2008) u tad-diversi ittri legali kontra l-konvenuti *in solidum* bejniethom gew ingunti in subizzjoni.

B'rizerva ghad-danni kollha ulterjuri li jistghu jirrizultaw.

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

B. RISPOSTA:

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

Illi l-pretensjonijiet u konsegwenti talbiet tal-atturi fil-konfront ta' l-intimati, rigwardanti danni minnhom allegatament subiti, huma *in parte* ezagerati u *in parte* ingustifikati ghaliex mhux dovuti.

F'kull kaz il-konvenuti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-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 li fit-22 ta’ Ottubru, 2008 gie nominat il-Perit Renato Laferla.

Rat li b’digriet datat 30 ta’ April, 2009 il-Perit Laferla gie sostitwit bil-Perit Godwin Abela.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela fejn issemma:

“KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw punti ta’ natura teknika bl-eskluzjoni ta’materja ta’natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

I. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin, jirrizulta li l-fond tal-atturi garrab hsarat konsiderevoli, liema hsarat gew ikkawzati minn xogholijiet ta’skavar u tqattigh ta’ blat fil-kors tal-izvilupp tal-propjeta` tal-konvenuti; ghaldaqstant l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha.

II. Illi fl-opinjoni tieghu l-ammont ta’ hsarat ikkawzati mill-konvenuti fil-fond tal-atturi ghandhom jigu likwidati fl-ammont ta’ €9,890.76 (disat elef tmien mija u disghin ewro u sitta w sebghin ewro centezmi) u dan skond l-istima mahduma mill-esponent u annessa bhala Dok A formanti parti integrali ta’din ir-relazzjoni.

III. Illi fl-opinjoni tieghu, it-tielet u raba’ talbiet ghandhom jigu milqughin b’dan illi l-konvenuti ghandhom jhallsu lill-atturi l-ammont likwidat ta’€9,890.76 (disat elef tmien mija u disghin ewro u sitta w sebghin ewro centezmi).”

Rat id-Dokument "A" a fol 137 tal-process fejn hemm l-istima ta' xogholijiet u hsarat maqsuma f'partiti diversi bl-ammonti rilevanti li jtellghu t-total ta' €9890.76.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti fil-qosor:</u>

Illi irrizulta li graw diversi hsarat fil-fond 32/2 Triq San Gwakkin, Marsascala proprjeta` tar-rikorrenti Alexia Debono meta l-intimati kienu qed jaghmlu xogholijiet fil-fond kontigwu, liema xogholijiet kienu jikkonsistu f'demolizzjoni u kostruzzjoni. L-intimati jammettu li ghamlu xogholijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni u jammettu li saru xi danni ta' entita` zghira. Irrizulta li responsabbli ghal dawn il-hsarat kienu l-intimati. L-istess intimati kienu lesti li jaghmlu tajjeb ghad-danni, izda jsostnu li dawn huma *in parte* esagerati u *in parte* ingustifikati ghax mhux dovuti.

<u>D2. Hsarat fil-fond tar-rikorrenti:</u>

Ir-rikorrenti issottomettew li:

"Fil-kawza "**Captur vs Borg**" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1993, intqal illi "kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni".

Bhala konsegwenza diretta ta' tali danni ikkawzati mill-imsemmija xogholijiet tal-konvenuti:-

- o tbatew danni strutturali u danni ohrajn fil-bini tal-istess fond 32/2;
- o l-istess fond gie rez inabitabbli minhabba l-periklu ikkawzat mid-danni, rizultanti *inter alia* f'telf ta' godiment tal-fond u necessita` ta' kiri ta' fond alternattiv;
- o sehhew hsarat fl-ghamara u oggetti mobbli fil-fond;
- o sehh infiq ghal utilitajiet li ma setghux jintuzaw minhabba l-inagibilita` tal-fond;
- o saru necessarji spejjez ohra ancillari u relatati."

Huwa interessanti d-Dokument "G" li jinsab a fol 74 tal-process bejn Alfred Mallia u Alexia Debono, Frans Abela,

Carmen Cassar u Rita Buttigieg u Christian James Gatt u Claudette Gatt. F'din l-iskrittura fost affarijiet ohra hemm: "F'kaz li mat-tqattiegh tal-blat jirrizultaw xi xquq u hofor fil-blat taht il-hitan tal-appogg ezistenti, dan ghandhom jimtlew bil-konkrit u skond is-sengha u l-arti.

Kull hsara li ssir fil-proprjeta` ta' Alexia Debono u tal-familja Abela li tkun attribwita ghax-xogholijiet li qed isiru fuq is-sit numru erbgha u ghoxrin (24) u sitt u ghoxrin (26) Triq San Gwakkin, Marsascala jibqu responsabbli ghaliha l-konjugi Gatt."

Il-konkluzjonijiet tal-Perit Abela riportati hawn fuq wasslu ghall-konkluzjoni li l-fond ta' l-atturi garrab hsarat kawzati mit-tqattigh fil-proprjeta` ta' l-intimati u li qabel ma bdew ix-xogholijiet, il-fond tar-rikorrenti kien fi stat tajjeb u abitabbli. Ix-xogholijiet ta' skavar u tqattigh ikkawzaw movimenti fil-hajt ta' l-appogg bil-konsegwenti konsenturi u anke gbid tal-hitan trasversali fil-fond tar-rikorrenti; l-istess tqattigh ikkawza *subsidence* fil-materjal sottostanti l-art tar-rikorrenti bil-konsegwenti xquq u caqliq fil-madum u anke hsara fil-katusi ghaddejjin taht il-madum ta' l-art u minn gol-materjal. Il-hsarat fil-katusi ghaddejjin taht l-art tal-fond tar-rikorrenti gew ikkonfermati mit-testijiet li saru u li gew prezentati fil-kors tal-proceduri. Il-Perit Abela ikkonkluda li r-responsabilita` kienet ta' l-intimati ghad-danni li gew sofferti mill-fond tar-rikorrenti, fl-ammont ta' €9.890.76. Din il-konkluzjoni tinkludi biss apprezzamenti ta' natura teknika li huwa abilitat li jaghmel huwa bhala perit arkitett.

<u>D3. Hsarat ohra:</u>

Ir-rikorrenti jinsistu li huma batew danni ohra u li Alfred Mallia ikkonferma fl-affidavit tieghu li fid-19 ta' Mejju, 2007 hu ma setax iktar jabita fil-fond minhabba d-danni subiti u qabel ma jsir ix-xoghol rimedjali. Wara twessghu l-konsenturi ezistenti u nfethu ohrajn godda. Ukoll, rapport tal-Perit Mallia a fol 12 jghid:

"*In its present state, the apartment is hereby being deemed to be unfit for habitation due to damages to the structure, fabric and possibly services*."

Hemm ix-xhieda ta’ Dr. Gavin Gulia li gie avvicinat mir-rikorrenti (minhabba problema ma’ kuntrattur f’post iehor Marsascala) sabiex jikrilhom post gewwa Marsascala ghas-sjuf tas-snin 2007 u 2008. B’kollox bejn kera u *utilities* huma kienu hallsu s-somma ta’ €2,090. Izda r-rikorrenti jargumentaw ukoll li jippretendu danni minhabba telf ta’ godiment tal-fond danneggjat li jikkumpensa ghat-telf ta’ godiment tal-fond minn Mejju 2007 sa Jannar 2012. Jippretendu wkoll tal-hsarat fl-ghamara, elettrodomestici, kirjiet tat-telefon u ta’ l-elettriku, hatt u garr ta’ ghamara, tkissir ta’ fajjenza.

Dwar l-aspett tal-kumpens ghat-telf tal-godiment tal-fond l-intimati jinsistu li:
“Din il-pretensjoni ta’ l-atturi hi bazata fuq l-allegazzjoni li l-fond ghadu ma jistax jintuza, minhabba l-inagibilita`, sal-gurnata tal-lum. B’kollox, dalwaqt ikunu ghaddew hames snin minn meta l-fond sar inagibbli.

Apparti l-fatt li mir-Rapport Peritali mkien ma jinghad jew jirrizulta li l-fond ta’ l-atturi qatt kien jew hu inagibbli, f’din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni u l-kundanna tal-konvenut ghal hlas lilhom tad-danni hekk likwidati.

L-atturi m’humiex qed jitolbu li l-konvenut jigi kkundannat jirripristina l-fond taghhom fl-istat li kien fih qabel ma gie danneggjat. Allura xejn ma kien izomm lill-atturi, hames snin ilu, li jirriparaw id-danni huma stess.”

L-argument ta’ l-intimati hu fis-sens li saru l-hsarat u saru kawza tax-xogholijiet taghhom izda li x-xoghol kien kompletat fl-2007 u xejn ma kien izomm lir-rikorrenti biex jirriparaw id-danni hames snin ilu u allura ma kienx ikun hemm bzonn ta’ danni ulterjuri. Fil-fehma ta’ l-intimati ma kienx necessarju li huma jibqghu ma jirriparawx id-danni qabel ma tinghalaq il-kawza u setghu ghamlu dan u b’hekk kienu jnaqqsu konsiderevolment l-ammont ta’ danni konsegwenzjali. Infatti waqt it-trattazzjoni irrefferew ghall-kaz ta’ hsara f’karozza u li wiehed ma joqghodx jistenna l-ezitu finali tal-kawza u sadanittant jikri karozza jew jitlob tal-*loss of use*. Infatti huwa principju

fundamentali u rikonoxxut mid-dritt nostrali li *di regola* d-danneggjat ghandu d-dover li jaghmel dak kollu li hu ragionevoli biex inaqqas il-hsara, b'mod li jigi eskluz, fil-kazijiet kongruwi, mir-risarciment tad-danni dovuti ghan-nuqqas tieghu li jiehu dawk il-passi (App. Inf., **Percius Car Hire Limited vs Richard Schembri** - 20/10/2003).

Ukoll fil-kawza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Michael Camilleri vs Joseph Saliba**, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003, Citazz. Numru 1463/1994, issemma li naturalment din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hi kwalifikata minn regola ohra li timponi fuq l-attur id-dmir li jiehu l-mizuri kollha ragionevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu, b'mod li jista' jigi eskluz, fil-kazijiet kongruwi, mir-risarciment tad-danni dovuti ghan-nuqqas tieghu li jiehu dawk il-passi.

Ghalhekk il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li wara li hadet in konsiderazzjoni l-istima tal-Perit Abela u l-aspetti l-ohrajn kollha relevanti ghall-kaz, tillikwida l-ammont totali *arbitrio boni viri* fis-somma ta' €10,500.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet bhala ingustifikati.

Tiddikjara li r-rikorrenti sofrew danni fil-fond 32/2 (gja` Mandolina) fi Triq San Gwakkin, Marsascala, minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-intimati, u li ghalihom kienu responsabbli l-istess intimati.

Tillikwida l-ammont ta' danni subiti mir-rikorrenti fl-ammont ta' €10,500.

Tikkundanna lill-intimati Christian James u Claudette konjugi Gatt *in solidum* bejniethom ghall-hlas ta' l-ammont ta' €10,500.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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