MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 665/2009

Estelle Azzopardi Vella u John Azzopardi Vella

-vs-

Michael Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-10 ta' Lulju 2009 li permezz ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-blokk t'appartamenti Lyons Range f'Bisazza Street, Sliema.

2. Illi l-intimat huwa proprjetarju tal-fond ossija ħanut bl-isem Michael Muscat Jewellery, Bisazza Street, Sliema liema proprjeta' tinsab sottostanti għall-proprjeta' tar-rikorrenti surreferita.

3. Illi l-intimat għamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond proprjeta' tiegħu, liema alterazzjonijiet ikkawżaw dannu lill-appartamenti sovrastanti proprjeta' tar-rikorrenti u kif ukoll għall-potenzjal ta' żvilupp tal-istess.

4. Illi permezz tal-kawża fl-ismijiet "Estelle Azzopardi Vella u John Azzopardi Vella vs Michael Muscat" (Ċit Nru: 300/88) ir-rikorrenti odjerni talbu li, b'riżerva ta' kull dritt għad-danni spettenti lilhom, il-Qorti *inter alia,* tikkundanna lill-intimat odjern jispurga l-ispoll kommess għad-dannu tar-rikorrenti odjerni kif ingħad, tiddikjara li x-xogħlijiet li qiegħed jagħmel fil-fond proprjeta' tiegħu huma ta' perikolu għall-appartamenti tar-rikorrenti odjerni, tikkundanna lill-istess intimat odjern ipoġġi kollox fl-istat pristin tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss mill-Qorti, u in difett jiġu awtoriżżati l-istess rikorrenti jagħmlu dawn ix-xogħlijiet għas-spejjeż tal-intimat taħt id-direzzjoni ta' perit nominat, bl-ispejjeż tal-kawża.

5. Illi permezz ta' sentenza preliminari deċiża fil-21 ta' Ottubru, 2002 il-Prim' Awla ddeċidiet li l-intimat odjern ikkommetta spoll '*di fronte'* għar-rikorrenti odjerni.

6. Illi permezz ta' sentenza oħra tas-17 ta' Marzu 2004 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkundannat lill-intimat odjern sabiex fi żmien xahrejn mid-data tal-istess sentenza jagħmel dak suġġerit mill-Arkitett David Pace fir-relazzjoni addizzjonali tiegħu u taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit espert, jiġifieri li jsaħħaħ il-pilastri fil-kantuniera tal-ħanut tiegħu. Ġie wkoll riservat li malli r-rikorrenti jesebixxu fl-atti tal-kawża kopja tal-*'full development permit'* relattiv għall-iżvilupp minnhom, b'kopja tiegħu notifikata lill-intimat dan għandu fiż-żmien perentorju ta' tlett xhur min-notifika u taħt id-direzzjoni tal-preċitat Arkitett jesegwixxi x-xogħol addizzjonali mit-tarf tal-iskavar kollu permezz ta' ħajt kompost minn qoxra tal-*'bricks'* mimli bil-konkos. Fil-kaz li l-intimat jonqos li jottempera ruħu mal-ordnijiet lilu hawn prefissi u fiż-żminijiet lilu konċessi, r-rikorrenti ġew awtoriżżati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji fuq speċifikati għas-spejjeż tal-intimat, salv li dawn ukoll ikunu jridu jsiru taħt is-sorveljanza tal-imsemmi perit tekniku, l-ispejjeż kollha ġudizzjarji tal-kawża,

kompriżi dawk tas-sentenza parzjali tal-21 t'Ottubru, 2002 a karigu tal-intimat odjern.

7. Illi permezz ta' noti preżentati fis-7 ta' Novembru 2006 u fit-8 ta' Novembru 2006 ir-rikorrenti odjerni preżentaw diversi dokumenti relattivi għall-permess għall-iżvilupp tal-arja sovrastanti l-appartamenti proprjeta' tagħhom liema dokumenti kienu jinkludu l-*'full development permit'* relattiv kif rikjest mill-Qorti.

8. Illi b'sentenza datata 27 ta' Lulju 2007, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tal-intimat odjern u kkonfermat is-sentenzi appellati bl-ispejjeż kollha ta' dan l-appell kontra l-intimat appellant b'dana li t-terminu ta' xahrejn sabiex l-istess intimat, taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit David Pace jsaħħaħ il-pilastri fil-kantuniera tal-ħanut tiegħu jibda jiddekorri mid-data tal-istess sentenza, u t-termini ta' tlett xhur biex jibni l-ħajt kompost minn qoxra tal-*'bricks'* mimli bil-konkos taħt id-direzzjoni tal-preċitat Perit jibda jiddekorri wkoll mid-data tal-istess sentenza.

9. Illi effettivament l-istess alterazzjonijiet surreferit effetwati mill-intimat odjern fil-fond Michael Muscat Jewwellery, Bisazza Street, Sliema kkawżaw dannu lill-appartamenti sovrastanti proprjeta' tal-mittenti u wkoll għall-potenzjal ta' żvilupp t'appartametni oħrajn fuq l-istess skond il-*'full development permit'* surreferit u liema dannu jinkludi, fost oħrajn, il-valur lokatizzju ta' kull appartament li seta' jinbena kif premess għall-perjodu relattiv sal-ġuranta li fiha ġie spurgat l-ispoll u wara li ġie eleminat kull periklu derivanti għall-appartamnti sovrastanti bħala konsegwenza diretta tal-istess spoll kommess mill-intimat skond kif konfermat mis-sentenza sopraċitati, u liema żvilupp ma setax isir f'dan il-perjodu proprju minħabba l-ispoll kommess mill-intimat ukoll kif konfermat mis-sentenzi sopraċitati.

10. Illi debitament interpellat sabiex jaddivjeni għal-likwidazzjoni u konsegwenti ħlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti odjerni konsegwenti għall-aġir tiegħu surreferit, l-intimat baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li r-ikorrent sofrew danni konsegwenti għall-aġir tal-intimat inkluż ukoll l-ispoll minnu kommess u kif konfermat mis-sentenza tas-27 ta' Lulju tal-qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat"** (300/88).

2. Tillikwida d-dannu surreferit jekk hemm bżonn bil-għajnuna ta' perit jew periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali interpellatorji kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fit-22 ta' Ottubru 2009 li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma huwiex minnu li huwa b'xi mod ikkawża danni fil-proprjeta' tar-rikorrenti bix-xogħol li għamel l-esponent fil-proprjeta' tiegħu,

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet mogħti fit-12 ta' April 2010 li permezz tiegħu ġie nominat l-A.I.C. Mario Cassar bħala espert tekniku;

Illi sussegwentement rat ukoll ir-rapport tal-istess espert debitament maħluf, u anke semgħetu in eskussjoni;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Marzu 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-atturi ippreżentaw din il-kawża biex jitolbu l-ħlas ta' danni wara li l-kawża fl-istess ismijiet dwar spoll kommess mill-konvenut ġiet deċiża favur tagħhom mill-Qorti tal-Appell. Huma jsostnu li minħabba l-ispoll kommess, ma setgħux jikru l-proprjetajiet tagħhom, u allura sofrew dawn id-danni.

Illi naturalment ma jistax ikun hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li minħabba l-ispoll kommess, l-atturi ġew privati mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom; l-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza finali, qalet illi *"tiddikjara li bix-xogħlijiet intrapriżi mill-konvenut, seħħ spoll fil-konfront tal-atturi billi dawn bħala riżultat, ġew privati mill-possibbilta' li jiżviluppaw dik il-proprjeta' li huma mhux biss kienu proprjetarji tagħha iżda kollha kellhom il-pussess effettiv tagħha".* Għalhekk jekk minħabba li ġew spossessati kif ingħad, l-atturi sofrew danni, huwa naturali illi għandhom id-dritt li jiġu risarċiti tagħhom. *"La condanna generica al risarcimento del danno trova la sua giustificazione nella privazione o turbativa del possesso."* **(Trabucchi - Commentario breve al Codice Civile, paġna 1042).**

Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet tiegħu a fol 80 *et sequitur*; huwa kkonkluda li l-uniċi danni li seta jikkwantifika huma t-telf tal-kirjiet tal-atturi minn meta kellhom il-permessi ta' żvilupp u setgħu jibnu, anke jekk huwa kien tal-fehma li *nonostante* l-fatt li l-alterazzjonijiet illi laħaq għamel il-konvenut fil-pedamenti u li taw lok għall-kawża msemmija sia pure *teoretikament dgħajjfu l-pedamenti*, l-istess pedamenti kienu suffiċjenti biex isostnu l-bini eżiżtenti fuqu sa dak iż-żmien. Għalhekk huwa esprima l-fehma li l-atturi kellhom dritt għar-riżarċiment għat-telf ta' qliegħ mill-kirjiet tal-propjeta' minn Lulju 2006 (ċjoe' meta ħareġ il-permess) sas-sena 2008 meta sar ix-xogħol ordnat mill-Qorti. Kwindi l-qliegħ mitluf kien ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u sebgha u disghin Euro (€32,697) għat-tlett appartamenti.

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"**: *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, a meno che ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* (Ara wkoll **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

Illi f'din il-kawża, il-partijiet ma kienux għal kollox kuntenti bir-rapport peritali, l-atturi għaliex qed jirreklamaw somma ferm aktar bħala danni u l-konvenut għaliex qed jallega li fil-fatt l-atturi ma kellhomx għalfejn jistennew l-eżitu tal-kawża preċedenti għaliex skond il-perit tiegħu, l-A.I.C. Paul Camilleri, l-istess atturi, setgħu bi spiża ferm anqas komplew itellgħu l-bini mingħajr ma dan l-istess bini jsirlu ħsara.

Illi l-atturi qed jirreklamaw somma akbar bħala danni għaliex qed jitolbu li jiġu kompensati għal nuqqas ta' qliegħ mill-1988 meta bdiet il-kawża preċedenti, sal-2008. Il-perit tekniku madankollu, fil-fehma tal-Qorti korrettament illikwida dawn id-danni għall-perjodu bejn l-2008, u ċjoe' minn meta ħarġu l-permessi neċessarji biex il-proprjeta' setgħet titkompla tinbena, sa meta ġie ripristinat il-pussess. Il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-espert tekniku mhux biss għar-raġunijiet ġja' espressi, iżda wkoll għaliex huma legalment u loġikament korretti; l-atturi ma jistgħux jitolbu danni għal nuqqas ta' kirjiet li ma setgħux jagħmlu fil-perjodu kollu msemmi, iżda biss danni għal nuqqas ta' qliegħ li seta' realment kellhom.

Illi min-naħa l-oħra lanqas ma l-Qorti tista' taċċetta t-tezi li *una volta* saret perizja teknika *sia pure* **ex parte** da parti tal-konvenut *tramite* l-imsemmi Perit Camilleri, allura l-Qorti għandha tasal għall-konklużjoni li l-atturi setgħu evitaw id-danni. L-ewwelnett, ma nġabet ebda prova illi din il-konoxxenza teknika kienet disponibbli għall-atturi, anzi jirriżulta l-kuntrarju; mis-sentenza tal-kawża preċedenti jidher li l-perizja teknika kienet fis-sens illi kellhom isiru x-xogħlijiet ordnati mill-Qorti biex ikun żgur li ma jkunx hemm problemi fl-istruttura tal-bini kollu; wieħed allura ma jibbjasimax lill-atturi li stennew il-kawża tintemm u tiġi deċiża biex saru x-xogħlijiet ordnati mill-Qorti. Din il-Qorti għalhekk kollox ma' kollox, jidhrilha li għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-perit tekniku għaliex jidhrilha li għalkemm l-istess perit huwa tal-opinjoni li l-pedamenti kienu jifilħu għall-bini kif kien dak iż-żmien, huwa qal ukoll li teoretikament l-istess pedamenti ddgħajjfu. Fuq kollox is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ikkonfermat illi l-atturi ġew spussessati u allura jekk minħabba dan sofrew danni, kif ġja' ngħad għandhom jiġu kompensati, mingħajr ma l-Qorti tħalli lill-istess atturi jitolbu kif jingħad, *"their pound of flesh"*.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi kollha, u għaldaqstant tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro (€32,697), u tikkundanna lill-konvenut iħallas din is-somma lill-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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