MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2012

Talba Numru. 429/2009

Carmen Gauci (K.I. 26543M),
Sylvana Zahra (K.I. 39962M) u
Mary Gauci (K.I. 491964)
Vs
Perit Anthony Fenech Vella

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi ppremmettew illi huma sidien ta' *boathouse* li tinsab gewwa Triq il-Qaliet, San Giljan, bl-isem St. Anthony; illi l-perit intimat inkariga xogholijiet billi pogga zewg pilastri quddiem il-*boathouse* tal-esponenti b'hekk ibblokkja l-entratura tal-*boathouse*; illi b'dawn ix-xogholijiet l-esponenti ma jistghux juzaw il-*boathouse* taghhom u b'hekk gew ikkawzati danni; illi d-danni jammontaw ghal tlett elef, erba' mija erbgha u disghin ewro (€3,494) li jirraprezentaw kirja ta' *boathouse*. Ghaldaqstant l-esponenti, bir-rispett, jitolbu sabiex din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-intimat is-somma ta' tlett elef, erba' mija erbgha u disghin Ewro

(€3,494) jew somma ohra li tistabilixxi din il-Qorti; bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li ecceppixxa illi in linja preliminari l-atturi ghandhom jippruvaw illi huma tassew ghandhom titolu fuq il-*boathouse* li tinsab fi Triq il-Qaliet, San Giljan; illi l-atturi ghandhom jippruvaw li t-tgawdija taghhom giet affettwata bix-xogholijiet imwettqa mill-eccipjent; illi x-xogholijiet imwettqa mill-eccipjent kienu w ghadhom necessarji sabiex tigi salvagwardata l-binja mhux li minnha l-*boathouse* tifforma parti; illi l-eccipjenti jinnota wkoll ghaf-favur tieghu li kellu ta’ bilfors jordna x-xogholijiet minhabba kawza estranja, forza magguri jew kaz formitus; l-atturi ghandhom dejjem l-obbligu li jippruvaw id-danni minnhom inkorsi, ovvjament minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti.

Sema’ x-xhieda tal-atturi Marco Gauci, Sylvana Zahra.

Sema’ x-xhieda tal-konvenut il-Perit Anthony Fenech Vella.

Ra id-dokumenti kollha.

Ra l-atti.

Sema’ t-trattazzjoni tal-konsulenti legali tal-partjiet.

Ra l-ahhar verbal tad-26 t’ April 2012 fejn thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:
It-talba tikkoncerna talba ghad-danni ghal-*boathouse* li ma jistax jintuza ghaliex qieghed jigi mblokkat minn pilastri. Illi qieghed jigi ikkontetsat ghal diversi ragunijiet indikati fir-riposta.

Illi hareg mill-provi illi il-*boathouse* jifforma parti minn blokk t’apartamenti fi Triq il-Qaliet, San Giljan li huwa f‘kundizzjoni hazina hafna. Il-propjeta’ sovrastanti huwa tas-socjeta li taghha huwa azzjonist il-konvenut, pero skont ix-xhieda tal-istess konvenut kemm is-saqaf tal-

veranda tal-propjeta ta’ fuq li tahta nbnew dawn il-pilastri u l-art quddiem il-*boathouse* huma propjeta’ tal-Gvern.

Illi mix-xhieda hareg ukoll illi gewwa ‘l-propjeta’ sovrsatanti u cioe l-appartament fejn qieghed icedi s-saqaf hemm inkwilina w hemm kawza kontriha biex tivvakwa l-fond.

Skont il-Perit il-bini huwa fi stat disastruz (ara ritratti a fol 21 tal-process) specjalment is-saqaf tal-veranda li beda icedi u ghalhekk kien tella’ pilastri *temporanji* tal-brick. L-access ghal-*boathouse* thalla u skont il-perit daghjsa tista’ tohrog u tidhol gewwa l-fond in kwistjoni. Huwa stqarr illi kien konxju ta’ dak li qieghed jaghmel meta bena l-pilastri tal-*brick* u zied li dan ghamlu bhala perit ghaliex, skont hu, ghandu l-obbligi bhala perit jagixxi fl-interess pubbliku f’cirkostanzi bhal dawn. Hu hass li l-propjeta’ in kwistjoni kienet ta’ periklu ghal kulhadd, specjalment ghal atturi.

Fit-trattazzjoni tieghu d-difensur tal-konvenut qajjem il-fatt illi ma ngabx kuntratt li juri illi l-propjeta’ huwa tal-atturi u lanqas ma gabu prova tad-danni li sofrew. L-unika prova ta’ danni, li fil-fatt ngabet hija l-ammont ta’ kirja ta’ *boathouse* ohra fl-istess akkwati. Illi punt iehor li tqajjem huwa li l-perit bena l-pilastri fl-interess ta’ kulhadd ghaliex jekk jitnehhew jiggarraf il-bini kollu. It-Tribunal jaghmel riferenza ghar-rapporti minn Periti ohrajn, a fol. 46 u 45, li jikkonfermaw illi il-bini in kwistjoni huwa ta’ periklu. Gie rrakommandat illi *“as a temporary measure the premises should be cordoned to prevent people from passing by*”. (ara d-dikjarazzjoni tal-Perit Claude Borg A&CE a fol 46 tal-process).

Illi t-Tribunal mhuwiex edott mir-ragunijiet ghaliex il-fond huwa daqshekk fi stat hazin u lanqas m’huwa l-lok li jidhol f’din il-kwistjoni fit-talba odjerna. It-Tribunal mhuwiex konvint li l-Perit aggixxa fl-interess ta’ kulhadd meta bena l-pilastri specjlament in vista tal-fatt illi huwa azzjonist tas-socjeta’ propejtarja tal-fond sovrastanti. Illi kieku kien qieghed jagixxi fl-interess ta’ kulhadd seta’ mill-inqas jikkonsulta w jiehu l-kunsens tal-okkupanti tal-*boathouse* ghall-kostruzzjoni tal-pilastri. It-Tribunal ghahekk jaqbel li l-agir unilaterali tal-perit konvenut kien abbuziv.

Ghaldaqstant, ghalkemm ihoss illi l-agir tal-perit kien abbuziv min-naha l-ohra, pero' t-Tribunal ihoss illi t-talba attrici hija mankanti kemm min-naha ta' provi tad- danni w kif ukoll min-naha ta' nuqqas t'access. Fit-talba odjerna l-atturi ma gabux prova tad-danni **effettivi** li soffrew u li qeghdin isoffru u lanqas ma gabu prova sodisfacjenti biex juri illi l-access kien ostakolat tant li ma setghux juzaw il-*boathouse*. Minkejja dan kollu t-Tribunal ihoss li l-perit ghandu jnehhi dan l-inkonvenjent u jsib soluzzjoni ohra biex jissalvagwardja l-binja fl-interess ta' kulhadd.

Ghaldaqstant tenut kont il-fatturi kollha, t-Tribunal jichad t-talbiet attrici u jilqa' l-eccezzjoniejiet tal-konvenuti pero jordna li l-ispejjez kollha ghandhom jkunu a karigu tal-konvenut senjatament minhabba l-fatt li jhoss li l-agir tal-konvenut kien abbuziv.

< Sentenza Finali >

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