MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2012

Avviz Numru. 333/2006

Oliver u martu Maria Concetta Zammit

Vs

G.A. Investments Limited (C30940)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors in esami li bih l-atturi talbu sabiex is-socjeta' konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannta li thallas lill-istess atturi is-somma ta' tlett elef, hames mija u tmien liri Maltin u centezmu (LM3,508.01) jew somma verjuri li tista' tigi llikwidata minn din l-Onorabbli Qorti u dan anke permzz ta' periti nominandi, konsistenti fi hsarat sofferti mill-atturi fil-fond proprjeta taghhom 16, "Sunshine", Triq l-Imsaqqfin, Bahar ic-Caghaq bhala konsegwenza ta' xoghlijiet li inti ezegwejt fil-fond biswit il-proprjeta' tal-atturi. Is-somma pretiza tirrizulta minn stima ta' Bogre Limited (li maghha jrid jizdied il-VAT, kopja annessa bhala Dok OZ1), stima ta' Neptune Pools Limtied

(Dok OZ2) u rcevuta mahruga minn A. Vella (kopja annessa bhala Dok OZ3).

Il-kumpanija konvenuta baqghet inadempjenti anke wara li giet interpellata b'ittri legali tat-23 ta' Marzu 2006 u 2 t'Ottubru, 2006 (Dok OZ4 u 5).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri legali msemmija u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ipprezentat kontestwalment ma' dan l-avviz, kif ukoll bl-imghaxijiet legali mit-2 t'Ottubru, 2006, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess rikors a fol 2 sa fol 6 tal-atti.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta (fol 13 ibid) u li biha esponiet bir-rispett:-

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw illi effettivament huma sofrew xi hsarat fil-proprjeta taghhom.

2. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti iridu jippruvaw illi l-valur tal-hsara li allegatament sofrew, effettivament jammonta ghall-ammont mitlub fir-rikors promotur.

3. Illi fit-tielet lok, anke jekk jirrizulta li r-rikorrenti sofrew xi hsarat fil-proprjeta taghhom, l-esponenti m'hijiex responsabbli ghal dawn il-hsarat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, kif jigi ppruvat f'din il-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-attur (fol 19 et seq ibid) l-ewwel beda billi spjega li l-post adjacenti ghal tieghu kien ser jigi zviluppat wara li jigi demolit. Dwar dan, hu kien innota li, fl-istess post,

adjacenti kien hemm Johann Said u ghalhekk, hu kien tkellem ma’ dan dwar l-izvilupp. In rigward l-istess postijiet, hemm hajt divizorju bejniethom u ghalhekk kien qal lill-istess Johann Said, sabiex joqghod attent waqt l-imsemmi zvilupp. Dan ukoll assigurah li l-post tieghu kien kopert b’assikurazzjoni dwar xi risarciment li jista’ jkun talvolta dovut. Inoltre l-attur kien ppropona lil Johann Said li dan jibghat Perit sabiex jispezzjona l-post tal-attur sabiex ma jkunx hemm xi kwistjoni dwar xi eventwali danni.

F’Jannar, 2006, inbdew ix-xoghlijiet fil-post tas-socjeta’ konvenuta avolja ma kien intbaghat l-ebda perit sabiex jispezzjona l-post tal-attur. Ghalhekk l-attur kien inkariga l-perit tieghu, Joseph Camilleri sabiex dan jirredigi “conditional report” tal-post tal-istess attur. Wara li nbeda x-xoghol fil-post tas-socjeta’ konvenuta gara’ li kien ntlaqat b’”crane” l-imsemmi hajt divizorju u s-socjeta’ konvenuta ghamlet riparazzjonijiet temporanei fl-istess hajt. Dwar ix-xoghlijiet li kienu qed jisru, fil-fond tas-socjeta’ konvenuta u dawn kienu jikkonsistu fi twaqqiegh u skavar, dan tal-ahhar fond zewg sulari, u jigi esegwit permezz tal-apparat maghmul bhala “Hi-Mac”.

Minhabba dan, l-attur semma’ li d-dar tieghu kienet qeghda “tirtoghod” bil-konsegwenza li gew kawzati konsenturi fil-gwiebi tal-pixxina, bit-telf konsengwenzjali tal-ilma kollu. Hu pprova li jasal ma’ xi ftehim ma’ Johann Said izda dwar il-hsarat fil-gwiebi msemmija dawn gew riparati minnu, l-attur. Inoltre l-attur ikkonferma il-kontenut tad-dokumenti gja esebiti a fol 2 sa fol 4 tal-istess atti konsistenti fl-ammont gja minfuq fit-tiswijiet tal-istess gwiebi u stima tal-hsarat, liema dokumenti msemmijin fir-rikors promotur huma markati Dok OZ1 sa Dok OZ3 (ara wkoll ir-ritratti esebiti mit-tifel tal-attur a fol 41 tal-atti, mehudin minn dan ix-xhud f’dati differenti u waqt li kien qed jsir ix-xoghol ta’ twaqqiegh u skavar kif ukoll wara). Dwar dan, jigi rilevat illi l-atturi ddikjaraw, fis-seduta tas-17 ta’ Settembru, 2008 illi “...ser joqghodu (dwar il-“quantum” ta’ hsarat) fuq l-istima tal-Perit Joseph Camilleri” (ara fol 42 ibid).

Ikkunsidrat

Illi l-imsemmi Perit Joseph Camilleri (fol 22 et seq ibid) inkarigat mill-atturi spjega li wara l-perit tas-socjeta' konvenuta ma kienx gie sabiex jispezzjona l-post tal-atturi u jaccerta ruhu mill-kundizzjoni ta' dan il-post, kien mar hu stess, fuq insistenza tal-istess attur, sabiex jesamina l-istat ta' dan il-post. Ghalhekk, meta ix-xoghol fil-post adjacenti ma kienx ghadu nbeda, hu kien mar, u ra, dejjem il-post tal-atturi, hu kien irrilaxxja rapport li jinsab esebit a fol 25 et seq tal-atti. Din l-ispezzjoni saret fil-21 ta' Jannar, 2006. Hawnhekk hu biddel, ftit dak li ghadu kemm kien intqal minnu fis-sens illi "Probabbilment ix-xoghlijiet, filfatt, inbdew fl-istess gurnata ta' meta jiena mort naghmel l-'inspection' tieghi". Waqt li kien qed isir ix-xoghol ta' twaqqiegh u skavar, hu kien jmur jara l-post tal-atturi izda, dwar dan ma kienx irrediga rapport. Pero, kien ra u kkostata li "...l-'pool' kienet tilfet hafna ilma" u "fil-hajt divizorju kellu 'cracks'" minhabba li dan kien "intlaqat". Inoltre "...minhabba d-damdim ta' l-iskavaturi illi, kien hemm konsentur iehor fl-istruttura."

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 44 et seq ibid) jsostni illi meta kien inhareg il-permess sabiex jwaqqa' u jibni l-post tieghu, hu kien zar l-erba' girien flimkien mal-prit tieghu Christian Spiteri sabiex il-postijiet ta' dawn jigu spezzjonati. Hu sahaq li dan il-perit kien ghamel rapport bil-miktub dwar l-istat tal-post tal-atturi. Wara li l-attur accetta li jaghmel kuntatt mal-istess perit f'kaz ta' "...problema", hu beda x-xoghlijiet fil-post tieghu inkluz tqattiegh ta' blat permezz ta' "trencher". Meta dan ix-xoghol kien gie kompletat, il-perit tieghu kien cempillu u qallu li l-attur kien informah, li kien inhareg l-ilma kollu mill-bir tieghu. Ghalhekk hu, l-istess perit, it-tifel tal-attur u aktarx il-perit tal-atturi, kienu ltqaghu . F'dan l-inkontru, meta gie spezzjonat il-bir, hu ra' li filfat, kien fih ilma. Inoltre dan l-inkontru gie interrott mill-atturi li "...bdiet tghajjat maghna". Sadanittant, ma kien sar l-ebda lment iehor dwar hsarat ohrajn. Filfatt kien sar jaf bil-problema ta' konsenturi meta kien rcieva ittra mibghuta mill-Avukat tal-atturi. Dwar l-ammont pretiz mill-atturi, l-

konvenut sahaq li bl-istess ammont hu seta' "...nibni facilment zewg 'flats'". Hu sostna wkoll illi meta kien zar il-villa tal-atturi ma kien ra l-ebda hsara fil-hajt tal-appogg jsir xi konsenturi.

In kontroesami (fol 55 u fol 56 ibid) hu sahaq li waqt li kien qed jisru x-xoghlijiet fil-post tieghu, kien jkun presenti kwazi kulljum. Inoltre dwar l-istess xoghlijiet hu kien zamm certa distanza mill-hajt ta' appogg mal-villa tal-atturi cjoe tlett piedi u nofs (3'6"). Bhala ingenji hu sostna li meta tqatta l-blat, kien intuza "trencher" sabiex ma ssirx hsara f'dan il-hajt. Sussgwentement kien intuza "jigger".

Illi s-socjeta' konvenuta pproduciet bhala xhud lill-Perit tieghu Christian Spiteri u dan esebixxa r-rapport li hu ghamel dwar l-istat tal-post tal-atturi wara li gew terminati x-xoghlijiet (fol 69 ibid). Hawnhekk hu sahaq li "...allegations by the proprietors Mr and Mrs Zammit, if damages done to their property was completely unfounded". Inoltre x-xoghol ta' skavar kien sar skont il-Kodici Civili billi giet osservata "...the .76m distance between buildings" (ara ir-ritratti esebiti minn a fol 70 et kif ukoll fol 76 u fol 79 et seq ibid).

Illi s-socjeta' konvenuta gabet, ukoll, sabiex jixhdu lil Sandro Borg (fol 65, fol 81 u fol 86 ibid) li kien gie inkarigat mill-atturi sabiex jaghmel l-istimi relattivi. Dan qal li, fil-fatti, l-istima saret minnu izda fuq notamenti ta' missieru John Borg. B'riferenza ghad-dokumenti a fol 2 u fol 3 tal-atti hu spjega li dan il-kaz kien jittratta mhux semplicement kisi izda riparazzjonijiet, konsiderati kemm il-materjal kemm il-hin involuti. In rigward id-dokument a fol 3 (fol 59 ukoll), dan hu fattura ta' xoghol li sar, prezenti hu stess. Dan ix-xoghol kien jinvolvi zewgt ibjar, wiehed tal-pixxina u l-iehor uzat ghat-tisqija, li minnhom seta' jara li hareg l-ilma kollu. Filfatt, fejn instabu konsenturi dawn gew irrangati anke permezz ta' membrane. Inoltre kellu jigi rrangat hajt twil mitejn u sittin metru kwadru (260m2) li kellu jitbaqqan, jinkesa u jinzebagh. Hu spjega ulterjorment illi, x-xoghol kien sar biss fil-bjar izda ma kienx sar fuq il-hajt tal-appogg (ara l-istima a fol 88 ibid).

Filfatt din l-istima kienet tinkludi biss "rendering plastering and painting" kif hemm stmat fid-dokument a fol 2 ukoll. Gie prodott ukoll minn l-istess xhud John Borg (fol 83 et seq ibid) li spjega li kien hu li kien mar fuq il-post u kkonstat l-hsarat fuq il-hajt tal-appogg u a bazi ta' dak li ra' kienet intuzat il-"quotation" ossija stima msemmija maghmula, kif hu stess qal "...fuq il-memorja". Hu ppreciza li "...ix-xoghol tista' tghid sar fuq il-'pool'" waqt li "...in rigward il-hajt parti biss hija lesta" u ghalhekk dwar il-hajt saret biss stima, wara li l-attur kien waqqaf ix-xoghol ta' riparazzjoni li kien qed isir fuq l-istess hajt tal-appogg.

Ikkunsidrat

Illi mill-provi principali kif riassunti jidher li gie pruvat fuq bazi ta' probabbilita kbira li filfatt kienu saru hsarat kif deskritti fil-post tal-atturi u dan kawzat mill-ingenji li ntuzaw fit-twaqqiegh u l-iskavar fil-post adjacenti ghal dak tal-atturi. Jidher evidenti li jissussisti "nexus" bejn l-istess hsarat u dak li kien qed jsir, bhala xoghol fil-post tas-socjeta' konvenuta. Dawn il-hsarat kif murija fuq ir-ritratti a fol 41 ibid kienu risultat dirett tax-xoghol ta' skavar negligenti fil-post tas-socjeta' konvenuta bl-ingenji li ntuzaw fil-vicinanzi immedjati tal-hajt tal-appogg bejn iz-zewg postijiet. Da parti tas-socjeta' konvenuta, ma ngiebet l-ebda prova sodisfacjenti li turi, li filfatt, ma gewx kawzati hsarat jew li danni setghu kienu kawzati minn xi fattur jew fatturi ohrajn estranei ghall-istess xoghlijiet ossia mhux mill-vibrazzjonijiet prodotti mill-ingenji.

Ikkunsidrat

Illi, dan premess u kwantu ghal "quantum" ta' danni mitlub, hu minnu li jidher li l-istess hsarat gew "in parte irrangati" u "in parte sostanzjati permezz ta' stima. Pero wara li tqiesu l-provi kollha jidher li l-ammont mitlub ma hux esagerat jew li hu, kif xehed Johann Said sufficjenti sabeix jinbnew zewg appartamenti.

Ikkunsidrat

Illi ghalhekk dak mitlub fir-rikors promotur ghandu jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici kollha u tikkundana lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta' tlett elef hames mija u tmin liri Maltin u centezmu (LM3,508.01) ossija tmint elef mija hamsa u hamsin ewro, sittax-il centezmu (€8155.16) bl-imghax legali mit-tnejn (2) ta' Novembru, 2006 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri legali tat-23 ta' Marzu, 2006 u tat-2 t'Ottubru 2006 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tat-2 ta' Novembru 2006.

< Sentenza Finali >

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