MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 649/2008/1

Mark Schembri & Associates Limited u b'digriet

tal-25 ta' Awwissu 2011 giet korretta ghal

Mark Schembri & Sons Limited

v.

Daniel Vella u martu Lisa Marie Vella

Il-Qorti,

Preliminari

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti konjugi Vella mis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru 2011, li permezz tieghu qed jitolbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza u dan billi tichad it-talbiet kollha attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti; sar ukoll appell incidentali li permezz tieghu s-socjeta` attrici qed titlob lil din il-Qorti biex izzid l-ammont li l-konvenuti ghandhom ihallsuha bhala danni.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Il-Qorti,

"**A. RIKORS:**

"Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti, u konfermat bil-gurament minn Mark Schembri debitament awtorizzat, li bih esponiet:

"1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond "Sorrih" u ta' dak adjacenti "Emanuel" f'Saint Venera Street, Msida, minn fejn tiggestixxi n-negozju taghha ta' "*supply & fixing of vinyl floors and walls"*;

“2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond “Mary Rose” fl-istess Triq Santa Venera, Msida, sovrastanti z-zewg fondi proprjeta` tas-socjeta’ rikorrenti, u liema fond huma waqqghu u zviluppawh fi blokk ta’ appartamenti u *penthouses*;

“3. Illi b’konsegwenza tax-xogholijiet ezegwiti mill-intimati huma ikkagunaw hsarat fil-fondi sottostanti tas-socjeta` rikorrenti billi sar moviment fis-saqaf u partijiet minnu waqghu fl-art u anke dehru xquq u dana kif iccertifika l-Perit Arkitett Aronne Farrugia fic-Certifikat tieghu tat-18 ta’ Lulju 2006 li gie anness mar-rikors u immarkat Dok. “A”;

“4. Illi skond l-istess Certifikat Dok “A” tal-Perit Arkitett Aronne Farrugia l-istruttura tal-proprjeta` sottostanti tas-socjeta` rikorrenti ma baqghetx aktar *“safe”* minhabba li l-partijiet ohra mis-saqaf setghu jibqghu jaqghu aktar ma jkompli tiela l-izvilupp tal-bini ta’ l-intimati, b’riskju serju ghall-impjegati u ghall-materjal u l-vetturi tas-socjeta` rikorrenti;

“5. Illi b’rizultat tax-xogholijiet ezegwiti mill-intimati s-socjeta` rikorrenti sofriet hsarat u danni kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“Is-socjeta` rikorrenti, talbet lill-Qorti:

“1. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat u danni li sofriet is-socjeta` rikorrenti b’rizultat tax-xogholijiet li saru mill-istess intimati fil-fond taghhom *“Mary Rose*” Triq Santa Venera, Msida;

“2. Tillikwida l-istess danni li sofriet is-socjeta` rikorrenti, okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi;

“3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta` attrici dak l-ammont hekk likwidat in linea ta’ danni.

“Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tas-26 ta’ Lulju, 2006 kontra l-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

“Rat il-lista tax-xhieda, u d-dokument prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

“**B. RISPOSTA:**

“Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha eccepew:

“1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-intimati ma ikkagunaw l-ebda hsarat jew danni fil-fondi ‘Sorrih’ u ‘Emanuel’ fi Triq Santa Venera, Msida, liema allegati hsarat setghu biss kienu r-rizultat ta’ eghmil jew nuqqas da parti tas-socjeta` rikorrenti stess.

“2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokument prezentati mill-intimati.

“Rat l-atti kollha tal-kawza;

“Semghet lix-xhieda bil-gurament;

“Semghet l-abili difensuri;

“Ikkunsidrat

“**C. PROVI:**

“Rat id-digriet tat-22 ta’ Ottubru, 2008 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Godwin Abela.

“Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li fiha ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“Wara l-gbir tal-provi w wara li ha konjizzjoni tad-dokumenti w rapporti esibiti, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

“a) Illi ma hemm ebda dubbju li s-saqaf originali ta’ l-imhazen tas-socjeta rikorrenti garrbu hsarat tenut kont tat-tip ta’struttura tal-istess soqfa;

“b) Illi din it-tip ta’struttura hija ferm vulnerabbli ghal pizijiet addizzjonali jew ghal vibrazzjonijiet qawwija, fil-fatt waqt ix-xoghol ta’ demolizzjoni, bl-uzu tal-*jackhammer*, ghalkemm b’mod kontrollat u mhux daqskhekk offensiv, bdew jaqghu bicciet mill-briks formanti parti mis-soqfa in kwistjoni;

“c) Illi meta tqeghdet l-art tal-konkos (*one way slab*) sovrastanti, fejn intuzaw il-hitan ezistenti bhala supporti w tpogga l-konkos direttament fuq sodda ta’ *plywood* fuq *jablo*, avolja l-konkos tqieghed f’zewg fazijiet, xorta sakemm dan ghaqad, inhass il-piz tieghu direttament fuq is-soqfa ezistenti, liema soqfa wrew sinjali ta’ *deflection* b‘rizultat ta’dan il-piz addizzjonali;

“d) Illi l-hitan ezistenti li ntuzaw bhala hitan portanti wkoll hassew il-piz addizzjonali w sofrew minn konsenturi b’rizultat ta’dan il-piz;

“e) Illi t-twaqqigh tal-briks, avolja dan kien diga beda qabel ma saru x-xogholijiet, dan il-process gie accentwat u accelerat bil-kostruzzjoni l-gdida sakemm is-soqfa gew dikjarati perikolanti minn zewg periti;

“f) Illi llum dawn is-soqfa originali ta’ l-imhazen gew superfluwi minghajr ebda funzjoni peress li tqeghdet art tal-konkos fuqhom li qed isservi bhala s-saqaf il-gdid;

“g) Illi fil-fatt u skond il-konstatazzjonijiet ta’ l-esponent u r-rakkommandazzjonijiet ta’ zewg periti, tali soqfa ghandhom jitnehhew mill-aktar fis biex jigi assikurat li ma jaqa’ xejn aktar fuq il-persuni, materjali jew vetturi li jinsabu f’dawn l-imhazen;

“h) Illi meta jitnehhew is-soqfa originali, is-socjeta` rikorrenti tkun akkwistat l-istess hxuna tas-soqfa bhala gholi addizzjonali fl-imhazen; dan il-fatt ghandu jkun formalizzat bi trasferiment ta’ din l-arja lill-istess socjeta` rikorrenti.

“**KONKLUZJONIJIET**

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

“I. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin u d-dokumentazzjoni esibita, jirrizulta li l-konvenuti, bl-izvilupp ta’kostruzzjoni taghhom sovvrastanti l-propjeta tas-socjeta` rikorrenti, ikkawzaw hsarat fl-istess propjeta w ghaldaqstant l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi milqugha.

“II. Illi fl-opinjoni tieghu, b’referenza ghat-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti, id-danni sofferti mill-istess socjeta` rikorrenti huma ikkwantifikati fis-somma ta’ €25,375.90 kif indikati fit-tabella immarkat Dok A hawnhekk annessa w formanti parti integrali minn din ir-relazzjoni.

“III. Illi fl-opinjoni tieghu, fir-rigward tat-tielet talba tas-socjeta rikorrenti, l-intimati ghandhom ihallsu lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta’ €25,375.90 (hamsa w ghoxrin elf tlett mija w hamsa w sebghin Ewro w disghin Ewro centezmi), hekk likwidata.”

“Rat id-domandi ta’ l-intimati u r-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn intqal:

> “Domanda: “Kif tispjega li l-*bricks* tkissru min-naha ta’ taht? Il-hsara setghet kienet wahda kkawzata minn gewwa l-fondi?”
>
> “Risposta: “Il-briks inkisru meta hassew il-piz sovvrapost, setghu jidhru biss minn taht anke minhabba l-fatt li dak it-tip ta’ saqaf ikollu *concrete topping* fuq il-briks u allura dawn jidhru biss minn taht.”
>
> “Domanda: “Fir-rapport tieghek inti tindika total ta’ €25,375.90 bhala valur tax-xogholijiet rimedjali fiz-zewg fondi: tista’ tindika t-total ghax-xogholijiet rimedjali ghall-fond ‘Sorrih’ wahdu *stante* li dan il-fond biss kien proprjeta` tas-

socjeta` attrici fiz-zmien li saret l-allegata hsara: il-fond 'Emanuel' inxtara *sussegwentement* permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Lulju, 2007."

"Risposta: "Bhala kalkolu generali l-istima trid tigi proporzjonata skond il-kejl superficjali ta' kull fond."

"Rat id-domandi tas-socjeta` rikorrenti u r-risposti tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn intqal:

"Domanda: "Ghaliex ma adoperajtx is-sistema ta' *"restitution in integrum"* fir-riparazzjoni tas-soqfa tal-*garages* in kwistjoni gjaladarba s-soqfa kienu irriparabbli u ghalhekk jergghu jigu ripristinati bi *bricks* godda kif kienu qabel, u minflok issuggerejt it-tqieghid ta' soffitt industrijali?"

"Risposta: "Ghaliex tpogga saqaf tal-konkos gdid fuq is-saqaf originali u allura strutturalment ma jaghmilx sens li jerga' jinbena saqaf tal-briks iehor taht saqaf gdid permanenti; is-suggeriment li jitqieghed soffitt industrijali kien sabiex il-fond tas-socjeta` attrici jkollu dehra uniformi minn gewwa."

"Domanda: "Kemm hi l-ispiza biex jergghaw isiru s-soqfa tal-*bricks* kif kienu qabel? Taqbel ma' l-istima ta' €16,400 li hareg biha l-Perit Valerio Schembri fit-tieni rapport tieghu datat is-6 ta' Mejju 2009?"

"Risposta: "Dak it-tip ta' saqaf illum m'ghadux isir peress illi hemm sistemi ohra aktar efficjenti; pero` bhala stima naqbel ma' dik tal-perit Schembri kif indikata fir-rapport tieghu datat 6 ta' Mejju 2009."

"Domanda: "Ma jidhirlekx li kellek tinkludi fil-kwantum tad-danni l-kirja tal-garaxx fil-qrib li sewa lis-socjeta` attrici s-somma ta' €9,317.50c u li s-Socjeta` attrici kellha tikri wara li bdew jaqghaw bicciet tal-*bricks* fil-garaxxijiet u s-Socjeta` assiguratrici ma kienitx ser iggedded il-polza ta' assigurazzjoni lis-Socjeta` attrici jekk din ma tohrogx il-materjal u l-vetturi minn gol-garaxxijiet?"

"Risposta: "Din hi materja legali mhux fil-kompetenza tal-esponent."

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“***D1. Fatti fil-qosor:***

“Illi ghalkemm fir-risposta guramentata l-intimati eccepew li t-talbiet huma infondati u li ma ikkagunaw ebda hsarat, dan hu kategorikament kontradett mir-rapport tal-Perit Abela, liema rapport ma giex kontestat fl-intier tieghu permezz ta’ periti addizzjonali. Il-Perit Abela ikkonkluda li ma hemm ebda dubju li s-saqaf originali garrab hsarat, u dawn gew kawzati minn pizijiet addizzjonali u/jew vibrazzjonijiet qawwija waqt ix-xoghol ta’ demolizzjoni li ikkawza wkoll li bdew jaqghu bicciet tal-briks formanti parti mis-soqfa. Il-hitan ezistenti hassew il-piz addizzjonali, sofrew minn konsenturi u t-twaqqigh tal-briks ikkawza hsarat. Hemm bzonn li s-soqfa jitnehhew mill-aktar fis biex jigi assikurat li ma jaqa’ xejn aktar u gew kawzati danni fl-ammont totali ta’ €25,375.90 kif indikat fit-tabella Dokument A fir-relazzjoni tal-Perit Abela a fol 55 tal-process. Waqt li l-intimati cahdu li ikkawzaw hsarat, is-socjeta` rikorrenti talbet dikjarazzjoni ta’ responsabbilta` ta’ l-intimati, likwidazzjoni tad-danni u kundanna hlas.

“***D2. Responsabbilta` ghal danni:***

“A tenur ta’ l-artikolu 1031 tal-Kodici Civili, kull persuna twiegeb ghall-hsara li tigri bil-htija taghha. Is-sinifikat tal-kelma htija ghandha tkun kompletament wiesgha, kemm kawzata mid-*dolo* u tasal sal-imprudenza l-aktar ljevi. (Vol. XLVV1-I-p 479, **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi *et***, Appell, 2 ta’ Marzu 1962). Issa, mir-rapport tal-Perit Abela, jirrizulta li l-intimati kienu responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fuq is-soqfa.

“Il-Qorti m’ghandhiex ghaliex tvarja dak li qal il-Perit li d-danni kawzati ghaz-zewg fondi “Sorrih” u “Emanuel” fl-ammont ta’ €25,375.90 u kif spjegat dettaljatament a fol 55 tal-process. Kif spjegat fir-risposta tal-Perit Abela ghad-domanda in eskussjoni dwar is-saqaf gdid, il-Qorti taqbel li ma jaghmilx sens li jinbena saqaf tal-briks iehor taht saqaf gdid permanenti, u ghalkemm hemm l-obbligu li d-danneggjat jitqieghed fil-pozizzjoni pristina, huwa applikabbli wkoll il-principju l-iehor li d-danni, kemm jista’ jkun, ghandhom ikunu minimizzati. Jinghad ukoll li t-tip ta’ saqaf precedenti llum m’ghadux isir. Meta jinghad li r-rikorrent ghandu dritt jitqieghed fl-istess pozizzjoni li kien qabel ma sofra d-dannu, irid jinghad li hawn m’ahniex qed nitkellmu fuq xi saqaf impitter jew maghmul b’xi procedura storika u artistika u ghalhekk ir-rimedju suggerit mill-Perit Abela jiggarantixxi sufficjentement il-pozizzjoni antecedenti.

“L-intimati sostnew li l-Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela illikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti fis-somma ta’ €25,375.90, izda kif jidher minn Dok A anness mar-rapport tieghu, hu ghamel il-kalkolazzjonijiet tieghu ghal zewg soqfa, jigifieri taz-zewg

imhazen "Sorrih" u "Emanuel". Ziedu li l-mahzen ta' l-ahhar bl-isem "Emanuel" kien gie akkwistat mis-socjeta` rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Lulju, 2007, (kopja esebita minn Mario Falzon, wiehed mis-sidien originali fis-seduta tal-25 ta' Gunju, 2008, fis-seduta mizmuma in konnessjoni mal-proceduri Rik. Nru. 376/07LFS, Rik. Nru. 180/07LFS u Rik. Nru. 1036/06LFS fl-ismijiet fuq premessi fejn f'seduta li nzammet mill-Perit Tekniku fil-proceduri ta' l-ahhar, kien gie wkoll dikjarat fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2008, li:

> "Il-partijiet qed jaqblu li l-provi li qed jingabru f'din il-kawza jigu annessi mal-provi tal-kawza Cit. Nru. 180/07LFS fl-ismijiet Mark Schembri & Associates vs Daniel Vella *et* kif ukoll tal-kawza Cit. Nru. 649/08 fl-istess ismijiet."

"Ghalhekk sostnew li dan iwassal li t-trasferiment sar aktar minn sena wara li saru x-xogholijiet min-naha ta' l-intimati. Minhabba f'hekk l-intimati hassew li wiehed ma jistax jitkellem dwar danni kawzati lil dik is-socjeta` f'dak il-fond ghaliex din xtrat wara li s-soqfa garrbu l-hsarat allegati.

"Fuq dan, hemm diversi hsibijiet. Ir-rikorrenti jsemmu li kienu fuq konvenju, izda dan mhux sufficjenti biex jaghti d-drittijiet *qua* proprjetarju tal-fond. Is-socjeta` rikorrenti, fiz-zmien li intavolat ir-rikors guramentat odjern, ma kenitx il-proprjetarju ta' wiehed mill-fondi, u ghalhekk ma tistax titlob danni li ma batietx. Is-socjeta` rikorrenti ssostni li dan il-punt tqajjem ghall-ewwel darba fl-istadju tan-noti, izda ghal dan l-intimati jilqghu billi jghidu li saru jafu b'dan mix-xhud Mario Falzon fil-mori tal-kawza. Ukoll, jekk ma jezistix dritt ghal danni, huwa irrilevanti f'liema stadju jigi sollevat il-punt. Jibqa' pero` li certament is-socjeta` rikorrenti sofriet danni wkoll bhala inkwilin fiz-zmien in kwistjoni. Dan iwassal li l-Qorti trid taghmel valutazzjoni *arbitrio boni viri* tat-tieni fond bhala inkwilin, salv dak li ser jinghad hawn taht dwar il-kirja ta' fond alternattiv taht "D6". L-ammont totali ta' danni sofferti mir-rikorrenti bhala inkwilin, eskluz il-kirja kif imsemmija f'"D6" hawn taht huwa ta' €2000, waqt li dak riferibbli ghall-fond li tieghu r-rikorrenti gja kienet proprjetarja huwa, €12,688.

"***<u>D3. Sottomissjoni ta' l-intimati li l-proceduri odjerni huma vessatorji:</u>***

"L-intimati sostnew li kienet saret proposta mill-intimati lis-socjeta` rikorrenti biex iwaqqghu z-zewg fondi proprjeta` tas-socjeta` attrici u jinbena kollox mill-gdid a spejjez taghhom. Irrizulta li s-socjeta` rikorrenti ma accettatx, izda l-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ghax huwa dritt tar-rikorrenti li ma jaccettawx il-proposta ta' alterazzjonijiet u huwa irrilevanti dak sottomess mill-intimati li huma kellhom ihallsu ghal spejjez zejda. Certament huwa dritt tar-rikorrenti li ma jsirux alterazzjonijiet.

“***D4. Prekawzjonijiet:***

“L-intimati jsostnu li hadu l-prekawzjonijiet kollha possibbli. Huwa veru li ttiehdu diversi prekwzjonijiet, pero` l-hsarat irrizultaw, irrizultaw ukoll li saru mill-intimati, u li ghalhekk hemm l-obbligu ta’ l-intimati li jhallsu d-danni kawzati minnhom.

“***D5. Hsara gja ezistenti:***

“L-intimati jsostnu li kien hemm hsara gja ezistenti, u dan huwa korroborat mix-xhieda tal-Perit Arkitett Tancred Mifsud. Isemmu l-istess intimati li l-Perit Abela mkien fir-rapport tieghu ma jiehu l-ebda konsiderazzjoni ta’ l-istat taz-zewg imhazen qabel l-izvilupp u jistrieh fuq dak li osserva personalment waqt l-access li zamm gewwa l-istess imhazen, jigifieri ferm wara li gew ezegwiti x-xogholijiet kollha. Izda bhala stat ta’ fatt, il-Perit Abela sab dak l-ammont ta’ danni u l-Qorti ma ghandhiex tvarja essendo li din hija kwistjoni ta’ natura teknika li anqas biss saret xi eccezzjoni fuqha jew xi domanda in eskussjoni.

“***D6. Kirja tal-garaxx minhabba li kienu qed jaqghu l-briks mis-saqaf:***

“Ir-rikorrenti sostnew li batew ukoll danni fis-somma ta’ €9,317.50c f’kirja ta’ *garage* fil-qrib u li go fih hija kellha ggorr il-materjal tan-negozju taghha mill-fondi in kwistjoni fejn kienu qed jaqghu l-*bricks* mis-saqaf. Sostnew li kellhom twissija serja ghas-sahha tal-haddiema, bil-possibilita` li titlef l-assigurazzjoni li kellu fuq il-materjal tax-xoghol u l-vetturi jekk ma tohroghomx minn hemm u thallihom esposti li jsirilhom hsara fl-imhazen fejn kienu qed jaqghu il-bicciet mis-saqaf (xhieda ta’ Leslie Borg), u bis-soqfa dikjarati perikolanti minn zewg periti (ara r-Rapport tal-Perit Aaronne Farrugia Dok “A” unit mar-Rikors promotorju, u r-Rapport tal-Perit Valerio Schembri Dok. “MS4”) hija necessarjament kellha tidhol fi spiza zejda ta’ *garage* iehor [“Reelu Garage” fi Triq is-Sarg, Imsida] li swielha €9,317.50c (Ara Dok. “MS2” esibit ma’ l-affidavit ta’ Mark Schembri, u l-affidavit ta’ Emanuel Pace [Dok. “EP1”] ipprezentat fis-Seduta tas-7 ta’ Mejju 2009).

“Dan gie kontestat mill-intimati, izda kif gja nghad li persuna hija responsabbli dejjem ghad-danni li tikkawza lil haddiehor, u dawn huma parti mid-danni kawzati. Il-Qorti thoss li l-ammont ta’ €9,317.50 ghandu jitqies ukoll bhala danni.

“**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Għall-motivi hawn fuq imsemmija senjatament ir-rapport peritali u dak imsemmi fil-paragrafi "D2" sa "D5", tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-intimati.

"Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara lill-intimati responsabbli għall-ħsarat u danni li sofriet l-istess socjeta` b'rizultat tax-xogħolijiet li saru mill-intimati fil-fond tagħhom.

"Tillikwida l-ammont ta' danni soffert mis-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta' €24,005 (€12,688 + €2,000 + €9,317.50).

"Tikkundanna lill-intimati jħallsu lis-socjeta` rikorrenti l-ammont ta' €24,005.

"Spejjez kontra l-intimati."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti:</u>

Il-konvenuti kif ingħad ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji huma diversi u se jiġu trattati aktar 'il quddiem.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi:</u>

Is-socjeta` attrici wiegbet biex tgħid li s-sentenza ppronunzjata mill-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata; pero` appellat ukoll incidentalment u talbet li d-danni likwidati jiġu awmentati għal €34,693.

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti:</u>

<u>Dwar l-ewwel zewg aggravji:</u>

L-ewwel zewg aggravji huma relatati fis-sens li l-appellanti qed isostnu li huma hadu kull prekawzjoni biex jigu evitati danni lill-proprjeta` tal-appellata u li l-imhazen in kwistjoni kienu gia` jbatu minn hsara qabel saru x xoghlijiet lamenati. Dan pero` ma hux sorrett mill-konkluzjonijiet tal-perit tekniku l-AIC Godwin Abela li kif gia` issemma’, fil-konkluzjonijiet tieghu ma kellu ebda dubbju li s-soqfa originali tal-imhazen ‘*garrbu hsara tenut kont tat-tip ta’ sttuttura tal-istess soqfa’* illi huma *‘ferm vulnerabbli ghal pizijiet addizjonali u vibrazzjonijiet qawwija’.*

F’dan ir-rigward il-Qrati taghna ghal diversi drabi ghamlu taghhom il-kostatazzjonijiet ta’ din il-Qorti fil-kawza **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat et**, deciza fit-23 ta’ Gunju 1967 fejn qalet illi “*ghalkemm il-Qorti mhux marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet taghha nnifisha, u l-konkluzjonijiet peritali bhal*

materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi irragonevoli." Bl-istess mod il-Qorti (Prim' Awla) ippronunzjat ruhha fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Micallef v. Louis Zammit**, deciza fil-11 ta' Ottubru 2010 u ikkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar ricentement il-Qorti tal-Appell fil-kawzi fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Mugliette et**, deciza fit-28 ta' Marzu 2014 u **Gulia Curmi et v. Guzeppi Schembri**, deciza fl-24 ta' April 2015.

F'dan il-kaz, ma jistax jinghad li l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fuq indikati, b'xi mod iwasslu lill-Qorti ghall-konvinzjoni li l-Qorti kellha tiskarta l-opinjoni tieghu. Fil-kawza **Micallef v. Zammit** appena citata din il-Qorti qalet car u tond illi:

> *"Mill-provi jirrizulta li, ghalkemm ix-xoghlijiet li kienu qed isiru fil-fond tal-appellanti saru b'kawtela minhabba n-natura tal-art li kienet taflija, is-sistema uzata minnhom ma kienitx adegwata ghas-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha l-haddiema tal-appellanti, u dan minkejja li ghal sitwazzjonijiet simili f'dak iz-zmien kienet diga` tintuza f'Malta s-sistema ta' sheet-piling. Ghalhekk ma kienx bizzejjed ghall-appellanti li x-xoghol isir b'kawtela u b'attenzjoni, imma fic-cirkostanzi tal-kaz, kellha d-dmir li tara li fil-fond taghha jintuzaw sistemi ta' xoghol li jevitaw li ssir il-hsara li saret fil-fond tal-attrici. Huwa dan in-nuqqas li jattira r-responsabbilita` tal-appellanti ghall-hsara kaggjonata lill-attrici."*

Aktar 'il quddiem il-Qorti qalet illi:

"Inoltre, sakemm beda x-xoghol fil-proprjeta` tal-appellanti l-attrici ma kellha ebda hsara fil-fond taghha, u allura kien jispetta lil min qed jaghmel ix-xoghlijiet li jassikura l-uzu ta' sistemi li jevitaw li ssir hsara fil-fond tal-attrici."

Il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghas sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Emanuel Agius v. Emanuel Mifsud**, deciza fit-28 ta' April 2005, illi spjegat il-principji involuti f'kazi simili bil-mod segwenti:

*"Fil-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizviluppa l-proprjeta` tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi. Fil-kawza "**Bugeja vs Washington**", deciza mill-Appell fil-5 ta' Mejju, 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu jrid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu" – "**Mifsud vs Camilleri**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004."*

Ghal dawn ir-ragunijiet allura dawn l-aggravji huma respinti.

<u>It tielet aggravju:</u>

Dan l-ahhar aggravju jirrigwardja d-danni akkordati lis-socjeta` appellata; l-appellanti jsostnu li l-Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li ma kien sar ebda irfid minn gol-proprjeta` tas-socjeta` appellata peress li kienet irrifjutat li taghti l-kunsens taghha ghal din il-prekawzjoni. Jilmentaw ukoll li dawn huma

proceduri vessatorji, kif ukoll mid-danni akkordati ghal kirja ta’ garaxx minhabba l-hsarat u dwar danni dwar hlas ta’ taxxa ghal valur mizjud.

Dwar il-kontributorjeta` s-socjeta` appellata irrispondiet ghar-rikors tal-appell billi qalet li l-appellanti ma jistghux f’dan l-istadju jissollevaw eccezzjoni li qatt ma intavolawha qabel. Huwa minnu li dawn il-Qrati gieli irribadew dan il-kuncett u senjatament fis-sentenzi **Camilleri v. Aquilina**, deciza fis-16 ta’ Marzu 2004 u **Valletta v. Cutajar nomine**, deciza fl-1 ta’ Frar 2008, it-tnejn decizi minn din il-Qorti. Madankollu dan ftit huwa applikabbli ghall-kazi in ezami peress li l-appellanti eccepew li ma kienux responsabbli ghall-hsarat b’mod generiku (li l-azzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt u li l-hsarat kienu imputabbli lill-istess socjeta` attrici) u peress ukoll li l-kontributorjeta` hija eccezjoni li hija kontemplata fl-artikoli relevanti fil-Kodici Civili.

Madankollu din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-appellata kellha kull dritt tirrifjuta li jsiru alterazzjonijiet fil-fondi proprjeta` taghha semplicement ghaliex l-appellanti riedu jaghmlu x-xoghlijiet li wasslu ghal din il-kawza. Din il-Qorti ukoll ma taqbilx mal-appellanti illi dawn il-proceduri huma vessatorji meta l-ewwel Qorti gia` waslet ghall-konkluzjoni li s-socjeta` appellata sofriet id-danni minhabba x-xoghlijiet in kwistjoni.

Din il-Qorti pero` taqbel mal-appellanti li d-danni sofferti fil-fond li s-socjeta` appellata kienet tikri minghand terzi u li akkwistat wara li gew kagunati d-danni ma kellhomx jigu akkordati. L-ewwel Qorti fil-waqt li accettat li dawn id-danni setghu biss jigu reklamati mill-proprjetarji, akkordat is-somma ta' elfejn euro *arbitrio boni viri*. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni u se tnaqqas dan l-ammont mit-total. Ma jirrizultax infatti li s-socjeta` appellata akkwistat id-dritt litigjuz fir-rigward u meta hija akkwistat il-fond akkwistatu kif kien – ma tistax issa titlob id-danni li kienu gew kagonati meta hija ma kienitx proprjetarja tieghu.

Kwantu pero` ghall-kirja tal-garaxx biex jinhaznu oggetti relatati max-xoghol tas-socjeta` appellata, huwa evidenti li dawn kienu danni konsegwenzjali u allura ghandhom jinghaddu mad-danni akkordati (ara s-sentenzi **Caruana v. Testaferrata**, deciza fid-19 ta' Dicembru 1936 u **Sant v. Caruana**, deciza fl-10 ta' Jannar 2007 mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri), kif ukoll ma hemmx dubbju li t-taxxa relattiva se tithallas mis-socjeta` attrici meta jsiru x-xoghlijiet rimedjali u allura direttament attribwibbli ghall-appellant.

APPELL INCIDENTALI

L-appell incidentali jirrigwarda d-danni relatati mal-fond li gie akkwistat mis-

socjeta` appellata wara li giet kagunata l-hsara u li dwarhom kif gia` issemma' din il-Qorti se taccetta l-argument tal-appellanti li dawn id-danni ma kellhomx jigu akkordati. Isegwi allura li dan l-appell incidentali ghandu jigi respint.

SPEJJEZ

Dwar l-ispejjez filwaqt li din il-Qorti se thalli l-ispejjez tal-ewwel Istanza kif gia` decizi mill-ewwel Qorti, se tispartixxi l-ispejjez tal-appell principali bejn wiehed u iehor skont ir-rebh u t-telf, fil-waqt li dawk tal-appell incidentali ghandhom jithallsu mill-appellanti incidentali stante r-rigett tieghu.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-appell tal-konvenuti konjugi Vella biss fejn jirrigwarda l-hlas tad-danni u tordna li s-somma li ghandhom ihallsu lis-socjeta` attrici appellata ghandha tkun ta' tnejn u ghoxrin elf u hames euros (€22,005) minflok dik akkordata mill-ewwel Qorti u tikkonferma ghall-kumplament is-sentenza appellata; l-ispejjez tal-ewwel Istanza kif gia` decizi mill-ewwel Qorti, dawk tal-appell principali kwantu ghal wiehed minn tnax ($^{1}/_{12}$) mis-socjeta` appellata u hdax minn tnax ($^{11}/_{12}$) mill-appellanti; dawk tal-appell incidentali jithallsu mis-socjeta` attrici appellata u appellanti incidentali.

< Sentenza Finali >

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