MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 573/2011/1

Appell numru: 573/2011

LAWRENCE u MARY QUINTANO

vs

MICHAEL AXISA f'ismu proprju, LAYLAY COMPANY LIMITED; u ALFRED MANGION

Il-Qorti,

Rat is-sentenza moghtija fit-08 ta' Jannar, 2014 mit-Tribunal Ghal Talbiet Żgħar li ippronunzja s-segwenti decizjoni:

"It-Tribunal,

Ra t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-8 ta' Lulju, 2011 u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsuhom is-somma ta' tlett elef u ghoxrin euro [€3,020] u dan wara li ppremettew hekk:

"Illi l-esponenti huma proprjetarji tad-dar residenzjali taghhom 12, Coronation Street, Zabbar;

Illi l-intimati ghamlu xogholijiet ta' skavar u/jew kostruzzjoni fis-sit adjacenti d-dar imsemmija;

Illi b'rizultat ta' dawn ix-xogholijiet l-intimati kkagunaw danni fl-imsemmija dar ta' l-esponenti, ammontanti b'kollox ghas-somma ta' tlett elef u ghoxrin euro (€3,020), kif ċertifikat mill-perit Alan Saliba skond l-anness ċertifikat (Dok. A);

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu:

1. Jiddikjara l-intimati, jew min minnhom, unikament responsabbli ghad-danni kollha kagonati fid-dar tal-esponenti 12, Coronation Street, Zabbar b'rizultat tax-xogholijiet eżegwiti mill-istess intimati kif fuq inghad;

2. Konsegwentement, jikkundanna lill-istess intimati, flimkien jew in solidum bejniethom, jew min minnhom, ihallsu lill-esponenti s-somma ta' €3,020 jew somma ohra verjuri, in linea ta' danni kif fuq inghad.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-hlas effettiv".

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Mangion minnu mressqa fil-5 ta' Awwissu, 2011 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"1) Illi fl-ewwel lok it-talba hija nulla fil-konfront ta' Alfred Mangion stante illi huwa xtara flimkien ma' martu Pauline Mangion u allura l-kawza kellha ssir kontrihom it-tnejn.

2) Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju ghas-suespost, it-talba hija preskritta.

3) Illi bla preġudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-atturi huma ghal danni li saru konsegwenza ta' xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti minn haddiema inkarigati minnhom sabiex iwettqu xogholijiet fil-proprjeta taghhom.

4) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez".

Ra r-risposta tal-intimati Michael Axisa proprio u ta' Lay Lay Co. Ltd minnhom mressqa fil-5 ta' Awwissu, 2011 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"1) Illi fl-ewwel lok it-talba hija nulla u infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta li fiha saru xogholijiet ta' kostruzzjoni tappartjeni lil Alfred u Pauline konjugi Mangion u lil Michael Axisa Limited.

2) Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju ghas-suespost, it-talba hija preskritta.

3) Illi bla preġudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-atturi huma ghal danni li saru minn terzi fil-proprjeta taghhom, waqt xogholijiet li twettqu fil-proprjeta taghhom ez, irham tat-tarag itaptap ghax tahtu vojt ifisser li t-tqeghid ta' l-irham ma sarx skond is-sengha u l-arti.

4) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez".

Ra l-verbal datat 31 ta' Jannar, 2012 fejn it-tribunal ordna lill-intimati Alfred Mangion, Michael Axisa u Lay Lay Co. Ltd sabiex fi żmien gimgha tindika l-artiklu relattiv ghall-preskrizzjoni mqanqla minnhom permezz ta' nota li kellha tiġi notifikata lill-kontro-parti.

Ra n-nota tal-intimati datata 7 ta' Frar, 2012 fejn b'referenza ghall-ordni msemmija fil-paragrafu preċedenti gie indikat l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra l-verbal tat-23 ta' Ottubru, 2012 fejn Dr. Louise Anne Pulis ghall-intimati ppreżentat dokument datat 18 ta' Lulju, 2006 u li permezz tieghu qed taghmel il-prova li x-xogholijiet saru fis-sena 2006. Dr. Alessandro Lia ghar-rikorrenti oppona ghal preżentata ta' dan id-dokument. Ra li t-Tribunal irriserva l-posizzjoni tieghu dwar il-prezentata ta' dan id-dokument u irriserva li jikkumenta u jaghmel l-osservazzjonijiet tieghu dwar l-istess f'din is-sentenza.

Ra li t-Talba thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:-

1. *Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' €3,020 minghand l-intimati u dan in linea ta' danni kkagonati lilhom fil-fond residenzjali taghhom mill-istess intimati b'rizultat tax-xogholijiet ta' skavar u kostruzzjoni eżegwiti min dawn ta' l-ahhar fi proprjetà taghhom li tinsab biswit dik ta' l-imsemmija rikorrenti. L-intimati cahdu li huma b'xi mod responsabbli.*

2. *Jirrizulta li fis-7 ta' Settembru, 2005 s-socjeta Michael Axisa Limited, Alfred Mangion u martu Pauline, xtraw u akkwistaw minghand l-ahwa Psaila proprjetà ġewwa Triq il-Koronazzjoni u Triq il-Gnien f'Haz-Zabbar. Is-socjeta Lay lay Co. Ltd dehret fuq dana l-att bhala garanti. Michael Axisa Limited xtrat u akkwistat in-nofs indiviz filwaqt li l-konjugi Mangion xtraw u akkwistaw ir-rimanenti nofs indiviz. Din il-proprjeta sussegwentement ġiet żviluppata mill-imsemmija akkwirenti. Ir-rikorrenti qeghdin jghidu li minhabba dan l-izvilupp huma garbu hsarat fil-proprjeta taghhom.*

3. *Il-Perit Alan Saliba kkonferma bil-gurament tieghu r-rapport li gie esebit mat-Talba odjerna u li jinsab a fol. 4 tal-process. Huwa qal li ma kienx ghamel rapport qabel ma kienu bdew ix-xogholijiet però kien jaf li l-Perit Vincent Buhagiar kien gie nkarigat mir-rikorrenti sabiex jaghmel dan it-tip ta' rapport u fil-fatt, l-istess Perit Saliba jghid li huwa kien ghamel referenza ghar-rapport tal-Perit Buhagiar datat 29 ta' Novembru, 2008 fir-rapport finali tieghu. Huwa qal li wara li ra u eżamina r-rapport tal-Perit Buhagiar u wara li mar on site huwa seta jikkonstata li l-hsarat li garbu r-rikorrenti fil-proprjeta taghhom kienu kawża tax-xogholijiet ta' skavar u kostruzzjoni li saru fil-proprjeta adjacenti ghal dik tar-rikorrenti. Mistoqsi dwar il-quantum li huwa illikwida ghal madum li ser jkollu jinqala, l-Perit Saliba qal li huwa wasal ghac-cifra ta' €460 "... peress illi jkun jehtieg li jinbidel il-madum tal-art kollhu, ma tistax taqbad u tbiddel tlett madumiet biss, u apparti minn hekk jaf li meta tkun qed taqla l-madum jiġri hsara lill-madum l-iehor kif ukoll ikun mehtieg illi jitqabbel il-materjal" (fol. 60). Dwar il-bir, il-Perit Saliba stqarr li huwa ma niżilx fih però ghal dan ir-rigward, huwa qal li jaf x'tip ta' persuna huwa r-rikorrent u qaghd ukoll fuq ir-rapport tal-Perit Buhagiar. B'referenza ghall-qtugh tal-madum tat-tarag, il-Perit Saliba ddikjara li "... t-tajn qata minhabba l-qtugh li*

sar fil-gnubijiet fil-vicinanzi ta' dan il-hajt ghalhekk il-granite ta' taht it-tarag beda ttaptapp bil-vojt tahtu" (fol. 61). Huwa qal li r-rakkomandazzjoni tieghu kienet mhux li jinbidel dan il-granite iżda li r-rikorrenti jinghataw indenizz. Finalment, b'referenza ghal meta qal li huwa qaghd fuq ir-rapport tal-Perit Buhagiar, l-istess Perit Saliba spjega li "... jiena qadt fuq dak li kkonstata hu bhala Perit u li jiena ma stajtx nikkonstata meta mort jiena il-bqija affarijiet ohra li jiena stajt nikkonstata kkonstatajthom jiena" (fol. 61).

4. *Michael Axisa xehed u qal li mill-memorja jiftakar li l-iskavar fi-sit li jinsab biswit il-proprjeta tar-rikorrenti kien beda f'Jannar, 2006 u tlesta madwar erba' xhur wara. Ix-xoghol ta' kostruzzjoni tlesta fl-2008. Semma ukoll li kien sar xi diskors ma' l-intimat Mangion sabiex huma ma jappoggjawx mar-rikorrenti u fil-fatt hekk sar. Issemmi ukoll li kien hemm kwistjoni dwar it-travi li kienu mqabbdin mal-appoggi tar-rikorrenti u li dawn kellhom jiġu sserrati sabiex ma ssirx hsara lill-proprjeta tar-rikorrenti. In kontro-ezami, x-xhud qal li kienet Michael Axisa Limited li kienet inkarigat lin-nies biex jaghmlu x-xogholijiet neċessarji f'dan l-izvilupp. Zied ighid ukoll li f'xi żmien huwa kien mar, flimkien ma l-intimat l-iehor, ghand ir-rikorrenti u dan kien uriehom xi żewġ madumiet mxaqqin fil-kamra tal-banju u kien staqsieh jekk riedx xi haġa taghhom. Kienu ftehmu ukoll li jmur iben l-intimat sabiex jara kif setghu l-ahjar jiġu indirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti. Zied ighid li ibnu Johann kien mar ma persuna ta' nazzjonalità barranija fil-proprjeta tar-rikorrenti u ibnu niżel fil-bir. Meta ibnu talab lir-rikorrenti sabiex jinżel fil-bir, ir-rikorrenti, rrifjuta li jaghmel hekk. Skond ma qallu ibnu, "... il-kisi ta' mal-hajt u tal-art tal-bir beda jinqala kif appena tmissu" (fol. 63). Fl-inkontru li kien sar bejn ir-rikorrenti u l-intimati, kienu ssemmew ukoll diversi oġġetti fosthom il-konsenturi, madum maqtugh u tbabar tal-moffa. Ix-xhud b'referenza ghall-konsenturi qal li "... dawn kull ma kien hemm huwa gir maqtugh b'referenza ghal-bitha nterna" (fol. 63). Ghar-rigward tal-madum maqtugh, x-xhud qal li "ahna u neżlin it-tarag l-attur kien urieni wkoll jew ahjar kien qalli illi t-tarag qed itaptap, jiena ghidtlu li t-tarag ma kien fih xejn fil-fatt ma kien hemm l-ebda qtugh fil-gnub. Beda jtaptap fuq it-tarag u jiena smajt it-taptip, jiena ghidtlu illi mhux bilfors li dak ifisser li jkun maqtugh. It-tarag mhux kollu kien qieghed jaghmel it-taptip u cioe l-istess hoss. Jiena fejn kien qieghed jaghmel hoss differenti hija l-opinjoni tieghi li dan ghax ma jkunx hemm tajn fejn kien qieghed itaptap" (fol. 63). Finalment u b'referenza ghall-moffa x-xhud qal li r-rikorrenti kien indikalu dawn it-tbabar u "... jiena b'nofs tbissima ghidtlu nbajduh ukoll" (fol. 63). L-intimat qal li "jiena u l-konvenut Alfred Mangion konna shab f'dan in-negozju sabiex din l-art nizvilupawha" (fol. 63).*

5. *L-intimat Alfred Mangion xehed permezz ta' affidavit (fol. 66). Fost affarijiet ohra qal li x-xoghol kollu ta' twaqqiegh u thaffir kien kollu lest sa April 2006 u l-persuna li kienet inkarigata minn dan ix-xoghol (Consiglio Busuttil) kienet thallset fit-18 ta' Settembru, 2006. B'referenza ghat-tqattiegh tal-basement, ix-xhud qal li kienet inżammet id-distanza rikjesta mil-ligi u li imbaghad kien intelgha hajt diviżorju sabiex jifred il-proprjeta tal-intimati minn dik tar-rikorrenti. Il-binja imbaghad bdiet tiġi kostruwita f'April 2006 u li l-ahhar kont kien inhareg f'Gunju 2008. Dan ifisser, ighid l-intimat li l-"...kostruzzjoni tal-korp ta' bini kienet tlestiet" (fol. 66). Sussegwentement bdiet tinbiegh il-proprjeta żviluppata.*

In kontro-ezami, x-xhud qal li huwa kien ghamel l-izvilupp biswit il-proprjeta tar-rikorrenti flimkien ma Michael Axisa Limited. Stqarr li huwa kien dahal diversi drabi fid-dar tar-rikorrenti. Dahal qabel ma kien beda x-xoghol sabiex ikun jista jara l-kundizzjoni taghha u sabha f'kundizzjoni tajba. Meta tlesta x-xoghol u reggha dahal fil-proprjeta tar-rikorrenti huwa setgha jara li "... kien hemm hajt mimli umdu" (fol. 135). Ra ukoll żewġ madumiet fil-kamra tal-banju imxaqqin u li t-tarag kien qieghed ittaptap. L-intimat stqarr li t-tarag kien man-naha ta' fejn kienu qeghdin jibnu huma. Ghar-rigward tal-konsenturi huwa qal li huma ma appoggjawx mar-rikorrenti u fil-fatt telghu qoxra u ma serhu xejn mal-hajt tieghu hlief ghal konkos. Izid ighid li "ahna konna ftehmna mar-rikorrent sabiex nirranġaw il-hsarat li konna ghamilna waqt li konna qed nizviluppaw il-proprjeta taghna, fil-fatt jiena kont kellimt lir-rikorrenti u ghidtlu li kien gej bajjad sabiex ibajjad" (fol. 136).

6. *Consiglio Busuttil qal li huwa kien iffirma ftehim ma Michael Axisa Limited u ma l-intimat Alfred Mangion sabiex jaghmel xoghol ta' twaqqiegh ta' bini u xoghol ta' tqattiegh ta' blat f'sit ġewwa Haz-Zabbar li kienet tappartjeni lil dawn il-persuni li kien ghadu kif semma'. Dan il-ftehim kien gie ffirmat fid-9 ta' Jannar 2006 u x-xoghol tlesta f'April, 2006. Fit-18 ta' Settembru, 2006 kien hareg il-kont fuq ix-xoghol tieghu u kien thallas permezz ta' cheque.*

7. *George Zammit qal li kien gie nkarigat minn Alfred Mangion u Michael Axisa Limited biex jikkostruwixxi żewġ sulari basement garages u maisonettes fuq livell ta' ground floor u first floor ġewwa Haz-Zabbar. Huwa qal li kien beda jibni f'April, 2006 u lesta f'Settembru, 2008. L-ahhar kont kien thallas lilu f'Gunju, 2008 u l-perit inkarigat mill-izvilupp kien il-Perit David Pace.*

8. *Il-Perit Dr. Vincent Buhagiar xehed fis-seduta tat-13 ta' April, 2012 u qal li huwa kien ghamel preliminary excavation report fil-21 ta' Jannar, 2006*

(fol. 106 et seq) wara li kien spezzjona hames (5) proprjetajiet fosthom dik tar-rikorrenti. Minn dan ir-rapport, ikompli jghid ix-xhud "... kien hareg bic-car li l-atturi ma kellhom l-ebda hsara fil-proprjeta taghhom" (fol. 78). Sussegwentement kien sar rapport iehor datat 29 ta' Novembru, 2008 (Dok. AS 1 a fol. 64 et seq) fuq "... inkarigu iktar speċifiku ghaliex l-atturi kienu innutaw xi hsarat u allura riedu li jiena naghmel ir-rapport tieghi dwar l-istess" (fol. 78). Qabel ma hejja dan ir-rapport, ikompli jghid ix-xhud, "jiena tlabt lill-perit tal-izviluppaturi sabiex ikun preżenti waqt dan l-access li kont qieghed naghmel fil-proprjeta tal-atturi però ghal raġunijiet tieghu huwa ma setax jattendi. Jiena kont ghidtlu diversi drabi lill-Perit Pace biex jattendi però kien jghidli li ma setax jattendi jew inkella kien jghidli sabiex inhalli xi ftit ta' żmien iehor sakemm jilhqu jitlestew ix-xogholijiet" (fol. 78). Zied ighid li "... wara li kont lestejt dan ir-rapport però kont iltqajt mal-Perit Pace fil-proprjeta tal-atturi u meta konna qeghdin hemmhekk ma' xulxin l-istess Perit Pace ikkonferma li kienu saru xi hsarat fil-proprjeta tas-Sinjuri Quintano" (fol. 79). Dan l-inkontru kien sehh f'Jannar, 2009 u x-xhud ighid li "l-Perit Pace kien weghdni li kien ser jinforma lill-klijenti tieghu sabiex jaghmlu xogholijiet rimedjali" (fol. 79). Qal ukoll li ilmenti wara li kien sar l-izvilupp mill-intimati ma kellhux ghajr ghal ilmenti tar-rikorrenti u tas-sinjuri Morrow li kellhom hajt li jaghti ghal fuq l-art żviluppata li kien waqa.

Meta gie mistoqsi kif fit-tieni rapport tieghu huwa qal li t-tqattiegh tal-blat sar bil-musmar, ix-xhud qal li huwa qal hekk a bażi ta' dak li kien qallu r-rikorrenti. Qal ukoll però li l-konsenturi li kien hemm kienu riżultat tax-xoghol ta' skavar. Huwa qal ukoll li b'referenza ghall-vertical membrane li jsemmi fit-tieni faċċata tar-rapport tieghu, dan kitbu a bażi ta' dak li qallu r-rikorrenti iżda ghar-rigward ta' l-umdita, din huwa ra tiela mill-livell ta' taht il-filati u cioe bejn il-qatranijiet. Kien ghalhekk li huwa assuma li l-qatran kien gie mghotti bil-membrane da parti ta' l-intimati. Qal li kieku huwa ra l-umdita fl-ispezzjoni li kien ghamel fl-2006 huwa kien ser jindika dan fl-ewwel rapport tieghu. Dwar it-tarag, huwa qal li t-tajn kien qata u huwa kkonkluda li minhabba l-vibrazzjonijiet tat-tqattih it-tarag ikun inqata. Fl-2006 ma kienx hemm dan il-qtugh li ikkonstata fl-2008. Ghar-rigward tac-ceramika, x-xhud qal li d-dar tar-rikorrenti hija mibnija fuq il-planki u allura "meta kien qieghed isir xoghol ta' skavar viċin il-hajt tal-appogg seta kien hemm xi moviment illi bih ikun iċċaqlaq dawk il-planki u allura jkun hemm qtugh fil-madum u hawn qed nitkellmu dwar ċeramika li hija sensittiva hafna" (fol. 80). Zied ighid li "... kien hemm xquq kemm fil-fili u cioe fil-grouting u fil-maduma stess" (fol. 81) u dan b'referenza ghal maduma tal-kamra tal-banju.

Fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2012 xehed in kontro-ezami u filwaqt li esebixxa rapport li huwa kien hejja pre condition report fil-21 ta' Jannar, 2006 tal-proprjeta li kienet qeghda tmiss ma l-izvilupp qal li dan ir-rapport huwa kien ghamlu qabel ma kien beda l-izvilupp mill-intimati. Mistoqsi jekk huwa kienx ra d-dar tar-rikorrenti minn gewwa, x-xhud wiegeb fl-affermattiv u zied ighid li kien anke ha xi ritratti. Ghar-rigward tal-finishings, dawn huma moderni pero mistoqsi kemm ghandhom zmien, huwa qal li ma jistax ighid.

Fid-29 ta' Novembru 2008 huwa kien hejja post condition report. B'referenza ghall-paragrafu li hem fuq it-tieni faccata ta dan ir-rapport li jitkellem dwar l-umdita, x-xhud qal li "din il-kwistjoni tal-umdita' setghet giet peress illi bejn iz-zewg livelli ta' qatran li kien hemm fil-propjeta' tal-attur sar membrane u li ghalhekk il-problema jista jkun li harget izjed".

Ix-xhud imbaghad ghadda biex jispjega r-iritratti li hem esebiti mar-rapport tieghu datat 25 ta' Novembru, 2008. Huwa qal hekk:

i. "<u>l-ewwel ritratt</u> li hemm fuq ix-xellug jindika l-hajt tal-bitha tal-attur u l-hajt huwa appogg ta' mal-konvenut juri xi movimenti fil-hajt u xi konsentura".
ii. <u>it-tieni ritratt</u> li hemm imbaghad fuq quddiem nett fuq in-naha tal-lemin fuq nett ta' dak l-ewwel faccata tar-ritratti hija zoom ta' dak l-ewwel ritratt.
iii. <u>It-tielet ritratt</u> li hemm fl-ewwel faccata hija close up ta' konsentura ohra u li fl-ewwel ritratt ma tkunx harget cara l-ghaliex ikun overview generali.
iv. <u>Ir-ritratt</u> li hemm fuq nett fit-tieni faccata tar-ritratti juri l-livell tal-umdita' li hemm taht it-tarag.
v. <u>Ir-ritratt</u> li hemm fuq in-naha tal-lemin tat-tieni faccata tar-ritratti hija close up tal-istess rokna taht it-tarag.
vi. <u>It-tielet ritratt</u> li hemm fuq ix-xellug hija t-tromba.
vii. <u>L-ewwel ritratt</u> fit-tielet faccata li hemm fuq nett hija ritratt tal-kamra tal-banju u dan peress illi kien hemm xi konsenturi fil-madum u maqsum fil-fatt tidher il-maduma maqsuma minn dan ir-ritratt jidhru tlett madumiet maqsumin.
viii. <u>It-tieni ritratt</u> li huwa dak tan-nofs hija l-linja sewda li hemm f'dak ir-ritratt hija gap bejn id-divizorji u minn hemm jidhol l-ilma u qed jikkawza l-umdita'.
ix. <u>It-tielet ritratt</u> ghandi nghid illi l-hajt tal-wara tal-bitha tas-Sur Quintano fejn minn dobblu kien hemm finishing tal-mosaic u teqleb imbaghad ghas-singlu".

Il-Perit Buhagiar qal li l-konsentura hija mis-singlu u tibqa ghaddejja sad-dobblu. Ghar-rigward tal-kwistjoni ta' l-umdita, l-Perit Buhagiar qal li "l-umdita' li qeghda taffettwa l-propjeta' tal-attur gejja minn tlett sorsi. Wahda l-ghaliex il-kisi ta' barra qieghed jibbrigja z-zewg qatranijiet, sors iehor huwa gej mill-bir peress illi dan inqasam u allura l-umdita' titla l-fuq u t-tielet sors hija li qieghed ikun hemm ingress ta' ilma bejn il-hajt tal-propjeta' tal-attur u l-qoxra tal-hajt illi telghet mill-gdid".

9. *Johann Axisa xehed permezz ta' l-affidavit u qal li huwa jiġi iben l-intimat Michael Axisa. Huwa qal li r-rikorrenti kienu kawti hafna meta beda l-izvilupp fl-art adjacenti ghal proprjetà taghhom. Qal li r-rikorrenti, fil-process tat-twaqqiegh "... esiga illi l-bini li kien appoggjat man-naha tieghu jitwaqqa bl-idejn, u li t-travi li kienu ngaljati fil-hajt diviżorju jiġu isserrati". Kien ukoll ittella hajt diviżorju sabiex il-binja li fiha kien qieghed isir l-izvilupp ma tiġix appogjata mieghu (fol. 82). Wara li tlesta l-iskavar, u beda jitla l-izvilupp, jkompli jghid dan ix-xhud, huwa kien ilmenta mieghu li l-bir kien inkiser. Fil-fatt, ix-xhud kien mar ghand ir-rikorrenti u niżel fil-bir. Qal li "... malli missejt il-kisi beda gej f'idi" (fol. 82). Zied ighid li "jiena nformajtu illi l-problema kienet dik ta' xoghol hazin stante illi l-kisi kien qieghed jaqa kollu u anke stedintu biex jinżel fil-bir sabiex jara b'ghajnejh, però hu kien irrifjuta" (fol. 82). In kontro-ezami, x-xhud qal li huwa kien wera dan il-fatt lill-bajjad tar-rikorrenti li kien fuq il-post meta mar, liema bajjad kien niżel mieghu fil-bir tar-rikorrenti. Ghar-rigward tal-bir, ix-xhud qal li "jiena kont mort fuq il-proprjeta tas-Sur Quintano peress illi missieri u l-konvenut l-iehor Alfred Mangion kienu qablu illi jaghmlu tajjeb ghal hsarat li kien hemm fil-bir dan fis-sens illi l-bajjad imqabbad mis-Sur Quintano kellhom ihallsuh huma" (fol. 84). Qal ukoll li l-ewwel stima biex jinkesa l-bir kienet mod u imbaghad meta niżlu fil-bir u raw x'kien hemm, l-istima kważi irdoppjat.*

Ghar-rigward tal-hsarat l-ohra, x-xhud qal li r-rikorrenti qatt ma lmentaw mieghu ghar-rigward tal-hsarat l-ohra li kien hemm imsemmija fir-rapport tal-perit Alan Saliba u li dawn issemmew l-ewwel darba malli rċevew it-talba taghhom.

Mistoqsi in kontro-ezami jekk kienitx inżammet id-distanza legali bejn il-proprjeta tar-rikorrenti u ta' l-intimati meta kien sar l-iskavar, ix-xhud qal li "ahna ma nafx jekk zammejniex iz-zewg piedi u nofs jew dhalnix il-gewwa iżjed ghar-rigward ta' skavar ghalkemm dan jista jiġi faċilment riskontrat mill-basement però żgur li ma qtajnix bid-dritt mal-hajt tal-attur. Ix-xoghol tat-tqattih nassumi li sar bil-Hi-Mac" (fol. 85).

Ix-xhud qal li bejn il-hajt proprjetà tar-rikorrenti u l-hajt li bnew l-intimati kien hemm l-ispazju li "... jaf ivarja minn pulzier sa tnejn u nofs" (fol. 85).

10. *Ir-rikorrenti xehed in subizzjoni fl-1 ta' Gunju, 2012. Huwa qal li qabel ma sar l-izvilupp mill-intimati kien hemm appogg mad-dar tieghu ta' sular. Dan is-sular appogg kien fuq in-naha tax-xellug tad-dar tieghu t-tul tal-kuritur kollu sal-bitha nterna. Spjega ukoll li d-dar tieghu hija mibnija fuq il-garaxxijiet u li din tikkonsisti f'sular wiehed. Biex jasal ghad-dar tieghu, r-rikorrenti jidhol ghaliha minn tarag li hemm fil-livell tat-triq, u jitla sular taraġ. Wara t-tarag, iżda qabel ma titla hemm il-bitha nterna li semma qabel. B'referenza ghall-bir, ir-rikorrenti qal li dan huwa forma ta' qanpiena u fih tlettax il-filata. Dan il-bir jispicca mat-tarf tal-binja tieghu. Kompla jghid li peress li l-konvenuti qattaw vicin id-dar tieghu ġratlu l-hsara. Qal li kieku t-tqattiegh sar bit-trencher allura ma kinitx tigri dik il-hsara. Ghar-rigward tal-bir, huwa qal li dan imiss mal-hajt divizorju ta' bejnietna jigifieri l-bir ihabbat ma' dak il-hajt divizorju. Il-horza tal-bir hija go garaxx propjeta' tar-rikorrenti.*

Ghar-rigward tad-dar tieghu, r-rikorrenti jghid li din hija mibnija fuq il-planki u mill-ewwel sular il-fuq id-divizorju huwa kollu espost. L-appogg, kien jiehu hsiebu r-rikorrenti u kull meta kien ikun hemm bżonn ta' xi tibjida huwa kien jiehu hsieb jaghmilha. Ir-rikorrenti qal ukoll li fis-6 ta' Gunju, 2008 huwa kien kellem lill-intimati sabiex ma jaghmlu xejn mal-appogg tieghu u meta kien mar il-Perit David Pace huwa kellmu f'dan is-sens.

Ir-rikorrenti qal ukoll li l-hsarat fil-bir kienu diġà qeghdin hemm sa minn qabel is-27 ta' April, 2007 meta kien iltaqa mal-Perit David Pace fi Strada Rjali l-Belt. Dak-in-nhar, ir-rikorrenti kien qal lil Perit Pace li l-ilma kien qieghed jiskula mill-bir. L-istess rikorrenti imbaghad jghadid biex jaghti time line ta' kif sehhew l-affarijiet, inkluż l-izvilupp li kien sar mill-intimati.

i. Fis-16 ta' Jannar 2006 kien mar ghand ir-rikorrenti l-intimat Mangion u kien qallu li kien ser igib lill-Perit tieghu fid-19 ta' Jannar 2006 filghaxija sabiex jaghmel survey fid-dar tieghi fi 12, Coronation Street, Zabbar. Ir-rikorrenti jghid li l-intimat Mangion kien qallu li jekk ma ssirx dik is-survey u ssir il-hsara allura huwa ma jkunx jista jhallsu.

ii. Fid-19 ta' Jannar, 2006 sar is-survey u r-rikorrenti kien wera l-fond kollu lill-Perit ta' l-intimati, l-Perit David Pace gew jaghmlu s-survey u jiena urejt kollox lill-Perit David Pace bil-bir b'kollox. Skond ir-rikorrenti, meta l-

Perit Pace kien lesta mis-survey tiegħu, huwa, cioe r-rikorrenti, kien staqsieh jekk kienx sab xi ħaġa ħazina u dan kien wieġbu li kollox sew kellu.

iii. Fil-21 ta' Jannar 2006 kien mar għand ir-rikorrenti l-Perit Dr Vince Buhagiar biex jispezzjona l-propjeta' tiegħu. Zied igħid li l-propjeta' tal-intimati tizbokka fuq zewg toroq u cioe' Garden Street u Coronation Street. Hemm erbgħa appartamenti fuq Coronation Street u tmien appartamenti fuq Garden Street

iv. Fil-15 ta' Frar 2006 kien beda t-tqattiegh u bhala distanza għalkemm din thalliet bejn il-propjeta' pero' mhux kullimkien thallew zewg piedi u nofs.

v. Fil-15 ta' Settembru 2006 spicca l-iskavar.

vi. Fis-27 ta' April 2007 huwa kien iltaqa mal-Perit David Pace fejn kien kellmu dwar il-hsarat li kienet garbet il-proprjeta tiegħu.

vii. Fis-6 ta' Gunju, 2008 l-intimati kienu għamlu l-ewwel gebla.

viii. Fil-21 ta' Awwissu tas-sena 2008 kienu taw il-konkrete fuq l-aħħar sular.

In kontro-ezami, r-rikorrenti qal li huwa kien jiehu n-notamenti minn meta beda l-progett u dan sabiex "meta jinqala' xi haga kif fil-fatt qed ngħid li nqala' allura jkolli kollox spjegat" (fol. 87).

Jkompli jispjega li fl-24 ta' Marzu tas-sena 2010 kienu marru għandu l-intimati u kienu qalulu li kien sejjer il-bajjad kif effettivament għamel. Il-bajjad, skond ir-rikorrenti, "kien gej biex jagħmel tajjeb il-hsarat illi kien hemm, dan wara li kienu qalulu hekk il-konvenuti. Jiena nikkonferma n-notamenti kollha li għamilt jiena miktubin b'idejja u niddikjara u nahlef fuq l-istess bhala li jirrifletu l-pozizzjoni ta' kif sehhew l-affarijiet" (fol. 87).

Bhala hsarat ir-rikorrenti qal li kien hemm fil-bir, fit-tarag meta inqata' l-granite, l-umdita' li kien hemm mal-hajt tal-appogg inti u tiela' t-tarag, hsara fis-soffitt u dan peress li s-soffit iċċappas bis-sadid, il-qatran tiegħi minn naħa ta' barra tal-appogg inghalaq u fil-kamra tal-banju hemm xi madum ikkrekja. B'referenza għall-umdita, r-rikorrenti jgħid li din ġejja minħabba l-fatt li l-intimati kienu qabdu miegħi u hallew l-ispazju ovvjament bejn l-appogg tagħhom u tiegħu.

Fix-xhieda moghtija minnu fit-28 ta' Novembru 2012 huwa qal li fid-9 ta' Marzu, 2010 kienu marru ghandu l-Perit Pace, l-intimat Mangion u Michael Axisa u dan sabiex ikunu jistaw jaraw il-hsara li kienet garbet il-proprjeta tieghu. Dakinhar, ikompli jghid ir-rikorrenti, huwa kien uriehom "madwar sittax-il item ta' hsarat li kelli" (fol. 122). L-uniku hsara li dwarha kien hemm kontestazzjoni mill-intimati kienet dwar item wiehed u cioe t-tarag. Ghal bqija ma kienx hemm kontestazzjonijiet. Imbaghad, ikompli jghid ir-rikorrenti, fl-24 ta' Marzu, 2010 kien gie ghandu bniedem barrani flimkien ma l-intimati u dan sabiex ikun jista jaghmel it-tiswijiet neċessarji. Sahansitra, jkompli jghid ir-rikorrenti, Michael Axisa kien qallu sabiex ibattal il-bir halli jkunu jistghu jduruh. Fl-10 ta' Awwissu, 2010 imbaghad l-intimat Freddie Mangion kien talbu sabiex jibghat stima bil-miktub tal-hsarat li hu kien ġarrab u fil-fatt hekk ghamel.

11. *Il-Perit David Pace xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit. Huwa qal li fl-2004 huwa kien gie inkarigat minn Michael Axisa ghan-nom ta' Michael Axisa Limited biex jiehu hsieb ta' progett ta' zvilupp illi kellu jsir fuq sit bejn Triq l-Inkurunazzjoni u Triq il-Gnien f'Haz-Zabbar. Zied ighid li huwa kien issorvelja x-xoghol illi ".... kien jikkonsisti fit-twaqqiegh ta' bini qadim li kien hemm fuq is-sit, tindif u thammil tas-sit u skavar biex imbaghad ittelghu zewg sulari ta' garaxxijiet taht il-livell tat-triq, u maisonettes fuq zewg sulari fuqhom" (fol. 98). Qal ukoll li parti minn dan ix-xoghol kien ser isir appogg ma bini numru 12, Triq l-Inkurunazzjoni, proprjeta tar-rikorrenti. Dan ix-xoghol, ikompli jghid il-perit Pace, kien "inbeda fl-2006, u bejn Jannar u Lulju 2006 kien tlesta x-xoghol ta' thaffir u tqattiegh ta' blat, w il-bini tlesta sa Settembru 2008" (fol. 98). Fis-seduta tal-15 ta' Jannar, 2013 huwa qal li kien ghamel pre condition report fl-20 ta' Jannar, 2006, kopja ta' liema gie esebit u mmarkat bhala dok. DP 1 (fol. 131 et seq). Huwa qal li ezamina l-proprjeta tar-rikorrenti u seta' jikkonstata li dan kellu tarag tal-granite mal-hajt ta' l-appogg. Huwa qal li "... tektikt l'hemm u l-hawn fuq dan it-tarag u ma rrizultalix li kien hemm hsara" (fol. 128). Zied ighid li lejn l-ahhar tas-sena 2008 bidu tal-2009 kien ikkomunika mieghu l-Perit Buhagiar u nfurmah li kien qieghed jingema xi ilma fil-gallariji ta' l-intimati u huwa nfurma lill-istess intimati b'dan il-fatt u sussegwentement gie nfurmat li l-problema kienet giet risolta. Qal ukoll li kien ircieva rapport minghand il-Perit Buhagiar fejn kienu gew elenkati l-hsarat li kienet soffriet il-proprjeta tar-rikorrenti u huwa ghadda dan ir-rapport lill-intimati. Ghal habta ta' Frar jew Marzu 2009 huwa kien mar fuq il-post ma l-intimati.*

Il-Perit Pace qal li r-rikorrenti kien urieh l-hsara li kienet grat fil-hajt tat-tarag u cioe l-konsenturi u nfurmah ukoll dwar il-hsara fil-bir ghalkemm huwa ma nizilx fil-bir. Ix-xhud qal li huwa kellem lill-klijenti tieghu u dawn infurmawh li

kienu disposti li jaghmlu tajjeb ghal din il-hsara. Ghar-rigward tat-ticpis huwa qal li dan seta gie sakemm inghalaq l-ispazju ta' bejn il-hitan. Ghar-rigward tat-tarag, il-perit Pace qal li "... nikkonferma illi meta taptapt fuq it-tarag kien hemm postijiet fejn kien jinstema vojt" (fol. 129). Zied ighid pero li t-taptip mhux necessarjament jkun sar fejn kien taptap originarjament meta kien mar jezamina l-proprjeta tar-rikorrenti. Ix-xhud qabel ukoll mal-fatt tal-konsentura u li kien hemm xi zewg madumiet maqsuma fil-kamra tal-banju apparti li kien hemm xi ticpiss tas-soffitt f'ras it-tarag li jinsab biswit l-appogg. B'referenza ghal madum, il-perit Pace qal li jekk wiehed iqabbel iz-zewg madumiet miksurin ma ghandux ghalfejn ibiddel il-madum tal-kamra tal-banju kollu. Qal ukoll li huwa kien kiteb lil Perit Buhagiar sabiex dan jibghatlu stima tax-xogholijiet li kienu qablu dwarhom li jsiru. Qal li jista jkun li l-hsara li garrab ir-rikorrenti fil-proprjeta tieghu grat minhabba l-izvilupp.

Ix-xhud qal li ghar-rigward tat-tarag tal-granite, huwa kien issugerixxa li jittaqqab il-hajt minn wara z-zokklatura u jiddahhal il-halib tas-siment u dan sabiex it-tarag jerga jaqbad. Dan, ighid ix-xhud, ma kienx jirrikjedi hafna spejjez. Ghar-rigward tal-qtugh tal-granite, ix-xhud qal li huwa kellu mpressjoni li l-qtugh kien biss fejn iz-zokklatura u mhux mat-tarag kollu. Mistoqsi jekk il-granite wieqaf setatx issirlu din il-procedura, x-xhud wiegeb fin-negattiv u qal li dan kellu jinqala. Ikkonferma pero li ma kien hemm l-ebda moviment fil-granite. In ri-ezami, huwa qal li "il-hsarat fil-bini tar-rikorrenti sehhew fl-istadju tal-iskavar mhux fl-istadju tal-bini, principalment il-konsenturi u t-taptip tal-granite tal-art" (fol. 130). Ghar-rigward ta' l-ispazju bejn iz-zewg proprjetajiet, ix-xhud qal li dan l-ispazju inghalaq ghal habta ta' Jannar 2009 ghalkemm stqarr ukoll li ma kienx jiftakar id-data bi preciz.

Ikkunsidra ulterjorment;

12. *Jibda biex jinghad li f'din il-kawza hawn tlett intimati. L-intimati Michael Axisa u Lay Lay Co. Limited it-tnejn sostnew fir-risposta taghhom li fil-konfront taghhom, it-talba hija nulla u infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta li fiha saru xogholijiet ta' kostruzzjoni tappartjeni lil Alfred u Pauline konjugi Mangion u lil Michael Axisa Limited. Minghajr hafna dilungar, dawn l-intimati ghandhom ragun li huma ma humiex il-proprjetarji tal-proprjeta fejn sar ix-xoghol ta' skavar u kostruzzjoni. Skond il-kuntratt datat 7 ta' Settembru, 2005 (fol. 13 et seq) fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion irrizulta li l-ahwa Psaila kienu bieghu u ttrasferrew lil Michael Axisa Limited kwantu ghan-nofs u lil Alfred u*

Pauline konjugi Mangion inkwantu ghar-rimanenti nofs il-proprjeta li tinsab gewwa Haz-Zabbar f'liema proprjeta kien sar l-izvilupp li r-rikorrenti qieghed jallega li kkawzalu hsarat fil-proprjeta tieghu. Is-socjeta Lay Lay Co. Limited hija biss garanti fuq dan il-kuntratt inkwantu jirrigwarda s-self ottenut sabiex tkun tista tigi akkwistata din il-proprjeta. Lanqas ma hemm xi prova fl-atti li jistaw jimputaw responsabbilita direttament lill dawn iz-zewg intimati ghar-rigward ta' xi hsarat li allegatament seta sofra r-rikorrenti fil-proprjeta tieghu. Huwa minnu li l-intimat Michael Axisa jew ibnu Johann Axisa kienu jmorru fuq is-sit ta' l-izvilupp u li huma gieli ikkomunikaw mar-rikorrenti, pero minn imkien ma jirrizulta li huma kienu qeghdin jerfghu xi responsabbilita personalment ghal hsara li allegatament saret lir-rikorrenti fil-proprjeta tieghu. L-istess intimati jghidu li t-talba hija nulla fil-konfront taghha. It-Tribunal jirrileva illi aktar milli t-talba hija nulla, huwa tal-fehma li t-talba ma tistax tkun sostnuta fil-konfront taghhom. Ghalhekk dawn iz-zewg intimati ma huwiex posthom f'din il-kawza u konsegwentement it-talba fil-konfront taghhom qeghda tigi michuda. Mhux il-kaz, ghalhekk, li t-Tribunal joqghod allura jidhol fuq l-eccezzjonijiet l-ohra imqajjma minnhom fir-risposta taghhom.

Naraw l-eccezzjonijiet ta' l-intimat Alfred Mangion. L-ewwel eccezzjoniji tieghu hija fis-sens li t-talba tar-rikorrenti hija nulla fil-konfront tieghu u dan peress li huwa xtara flimkien ma martu Pauline Mangion u allura l-kawza kellha ssir kontriehom it-tnejn. Lanqas hawn ma huwa l-kaz ta' xi nullita. Jekk xejn l-intimat jista jghid li l-gudizzju mhux integru imma mhux li l-att promotur huwa null. L-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Christopher Charles Glackin vs John Debono[1] *deciza fit-3 ta' Ottubru, 2013 qalet li "Fl-ewwel lok din in-nullita mhix regolata expressis verbis mill-artikolu 789 tal-Kap. 12 li jirregola n-nullita tal-atti"*[2]*. Inghad ukoll li "huma ta' għamla straordinarja biss dawk l-atti li l-liġi*[3] *tgħid li għandhom jitqiesu bħala għemejjel ta' xorta straordinarja, u fejn egħmil ma jaqax f'dik il-kategorija*

[1] Cit. Nru. 929/2011 per Onor. Imh. Mark Chetcuti;

[2] Ara ukoll **Carmela Galea vs Evelyn Jones et** deċiża mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar, 2003 – Cit. Nru. 929/2000/1 per Onor. Imh. J.R. Micallef;

[3] Ara Art. 1322(3) tal-Kap 16;

għandu jintgħadd bħala egħmil ta' tmexxija ordinarja[4]". Dan l-ahhar hsieb gie kkonfermat ukoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Paola Galea et vs John Cauchi et[5] deciza fis-26 ta' Marzu, 2010 fejn inghad li:

"L-Artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili jiddisponi li r-rapprezentanza tal-komunjoni tal-akkwisti hi vestita fiz-zewg mizzewgin flimkien biss meta si tratta minn att ta' amministrazzjoni straordinarja; is-subartikolu (1) tal-istess artikolu jghid li l-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u r-rapprezentanza tal-istess dwar dik l-amministrazzjoni imissu "lil kull wahda mill-partijiet mizzewga". Kwindi, l-htiega li l-komunjoni tal-akkwisti tigi mharrka kif rapprezentata mill-konjugi tezisti biss meta l-materja tkun wahda marbuta ma' att ta' amministrazzjoni straordinarja.

Issa, kif jinsab risaput, huma biss dawk l-atti elenkati fl-Artikolu 1322(3)(a) sa (m) tal-Kodici Civili li ghandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara, per ezempju, Elmo Insurance Services Ltd. v. Pace, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru, 2003. Issa, dan il-kaz, l-indoli tal-azzjoni hi wahda reintranti f'materja ta' danni rizultanti mill-okkupazzjoni tal-fond bi hsara tad-drittijiet tas-sid. Din ic-cirkostanza, li waslet ghal din il-kawza, ma tistax tigi maghduda bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja li per konsegwenza jesigi ta' bilfors il-prezenza tal-mara mizzewga u b'hekk jaghtiha locus standi in judicio. Min imkien mis-subincniz (3) tal-Artikolu 1322 l-att li ta lok ghad-danni ma jista' jikkwalifika bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja, u dan avolja jekk tirrizulta r-responsabbilita` u jkun hemm obbligu ta' hlas ta' danni, dak id-debitu taghmel tajjeb ghalih il-komunjoni tal-akkwisti (Artikolu 1327(f) Kodici Civili)".

13. *Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet Joseph Aquilina et vs Dione Bartolo[6] deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru, 2011, li kienet tirrigwarda hsarat kawzati minn skavar, inghad li:*

---

[4] Ara **Anne Marie Gaffieri vs Pierre Gaffiero** deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2013 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imh. J. R. Micallef (Cit. Nru. 1010/2004/JRM);

[5] Appell Nru. 2366/1996/1;

[6] Cit. Nru. 667/2006 per Onor. Imh. J. Zammit McKeon;

"Fil-kawza tal-lum, l-atturi qeghdin fis-sostanza jallegaw li l-konvenut skava l-fond tieghu bi ksur tal-ligi bil-konsegwenza li huma garrbu danni. Fil-kuntest ta` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, din il-Qorti trid tara jekk ghall-validita` tal-istanza attrici kollha kemm hi, it-talbiet attrici kellhomx jigu diretti wkoll kontra mart il-konvenut ukoll. Jekk l-allegat agir tal-konvenut ikun att ta` amministrazzjoni ordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti, allura huwa bizzejjed jekk l-azzjoni ssir kontra konjugi wiehed biss ('Maltacom plc vs Aquilina' – PA/PS – 28 ta` Mejju 2003). Jekk invece il-kaz ikun ta` att ta` amministrazzjoni straordinarja, allura sabiex il-gudizzju jkun tassew integru, l-azzjoni tkun trid issir kontra iz-zewg konjugi flimkien.

*Il-materja hija regolata bl-Art.1322(3) tal-Kap.16 fejn hemm lista ezawrjenti (exhaustive) tal-atti kollha li l-ligi trid li jitqiesu bhala atti ta` amministrazzjoni straordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti. Dak li qieghed jigi allegat li sar mill-konvenut fil-kawza tal-lum mhuwiex att li huwa nkluz fil-lista. Kwindi ma hemmx bzonn li mart il-konvenut tkun parti minn din il-kawza sabiex il-gudizzju jkun integru" (sottolinejar tat-*Tribunal*).*

14. *Finalment u biex naghlqu fuq din it-tematika, inghad fil-kawza Hal Mann Limited vs Joe Vella Brincat*[7] *deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2007 illi*

"Hu veru li hawnhekk mart il-konvenut ma gietx ukoll imharrka u lanqas issejhet fil-kawza. Dan pero` ma jaghmelx l-azzjoni irritwali. Al piu`, ankorke il-kreditu ma jitqiesx piz fuq il-komunjoni, s-socjeta` attrici kreditrici dejjem ghandha l-jedd, in forza ta' l-Artikolu 1329 (1) Kodici Civili, li tissodisfa in linea preliminari dak il-kreditu taghha fuq il-beni personali tal-konvenut u in subsidium kontra l-valur ta' sehmu mill-beni tal-komunjoni ta' l-akkwisti. Jigi ghalhekk li thares minn fejn thares lejha l-eccezzjoni sollevata ma tistax titqies sostenibbli".

15. *Ghalhekk din l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimat qeghda tiġi michuda.*

---

[7] Cit. Nru. 456/1996/1 per Imh. Ph. Sciberras;

16. *It-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat hija li l-azzjoni hija preskritta. Illi permezz ta' nota mressqa fis-7 ta' Frar, 2012 (fol. 57) l-intimat indika l-artikolu 2153 bhala l-artikolu relattiv ghall-eccezzjoni minnu mqanqla. Illi dan l-artikolu jaqra hekk:*

2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.

17. *Mill-provi akkwiziti, jirrizulta li x-xogholijiet mill-intimati kienu bdew fil-15 ta' Frar, 2006 u tista tghid li spiċċaw fil-21 ta' Awwissu, 2008. L-intimati kienu rrikonoxxew li kienu saru hsarat fil-bini tar-rikorrenti u fil-fatt kienu marru fuq il-post, talbu lir-rikorrenti sabiex jibghat stima bil-miktub tal-hsarat li huwa kien ġarrab. Dan id-diskors, ighid ir-rikorrenti kien sehh fl-10 ta' Awwissu, 2010. Ir-rikorrenti esebixxa rendikont dettaljat, ġurnata b'gurnata ta' dak li sehh fil-proprjeta tieghu b'konsegwenza ta' l-izvilupp maghmul kif ukoll rendikont dettaljat ta' x'inghad u ma inghadx lilu mill-intimati u d-dati tal-laqghat li huwa kellhu maghhom, mal-Perit David Pace – li kien il-perit inkarigat mill-progett – u l-Perti Buhagiar – li kien il-perit tar-rikorrenti. Jisemmew ukoll diversi dati fejn haddiema mibghuta mill-intimat marru ghandu biex jaghmlu x-xogholijiet. It-Tribunal ma jiddubitax mill-genwinita ta' dawn in-notamenti u qieghed jistrieh fuqhom. It-Talba odjerna ġiet intavolata fit-8 ta' Lulju, 2011 u allura bejn l-ahhar data li kien mar ghandu l-persuna ingaggata mill-intimat biex taghmel tajjeb ghal hsarat imġarrba u d-data tal-prezentata ta' din it-Talba ma lehaqx iddekkorra l-perjodu preskrittiv. Dwar id-dokument li gie esebit fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2012 (ara verbali a fol. 113) it-Tribunal jirrileva li dan id-dokument ftit jista jghin lill-intimat l-ghaliex b'dak li sehh u bl-azzjonijiet li ha fil-konfront ta' l-intimat, u cioe meta huwa kien ingaġġa lil terzi sabiex jaghmlu x-xogholijiet fil-proprjeta tar-rikorrenti wara li kienu tlestew ix-xogholijiet effettivament kien qieghed jirrinunzja ghal kull perjodu preskrittiv li seta iddekora sa dak-in-nhar. Ghalhekk, filwaqt li qieghed jippermetti li tali dokument jibqa f'dawn l-atti, effettivament ftit li xejn jghin it-tezi tal-intimat ghar-rigward ta' din l-eccezzjoni minnu mqanqla tal-preskrizzjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni ukoll qeghda tiġi michuda.*

18. *It-tielet eċċezzjoni mressqa fir-risposta tal-intimat hija "Illi bla preġudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-atturi huma ghal danni li saru konsegwenza ta' xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti minn haddiema inkarigati minnhom sabiex iwettqu xogholijiet fil-proprjeta taghhom" (tergo ta' fol. 11). It-Tribunal qieghed jifhem li l-intimat qieghed jimputa li l-haddiema li kien inkariga r-rikorrenti sabiex jaghmlulu x-xoghol fil-proprjeta tieghu oriġinarjament ma ghamluhx skond is-sengha u l-arti u allura d-danni li l-istess rikorrenti qieghed jitlob f'dawn il-proceduri huma konsegwenza ta dawn in-*

nuqqasijiet li l-haddiema ingaġġati minnu kienu ghamlu meta huma kienu qeghdin jahdmu fil-proprjeta tieghu. It-Tribunal jaghmel referenza ghar-rapport tal-perit David Pace, li kien il-perit inkarigat mill-izvilupp imwettaq mill-intimat u ohrajn, liema rapport iġib id-data 20 ta' Jannar, 2006. B'referenza ghall-proprjeta tar-rikorrenti, l-perit Pace qal li "No. 12 Triq l-Inkurunazzjoni: The premises are new and consist of a stairwell at ground floor and an Office at first floor along the party wall. They are in a good state of repair. The stairs are clad in granite, and the Walls are plastered" (fol. 132). Imkien ma jghid il-perit Pace li kien hemm xi haga hazina fil-proprjeta tar-rikorrenti. Sahansitar fix-xhieda li huwa ta fis-seduta tal-15 ta' Jannar, 2013 huwa qal li "jiena tektikt l'hemm u l'hawn fuq dan it-tarag u ma rrizultalix li kien hemm hsara" (fol. 128). L-istess perit qal ukoll, fl-imsemmija seduta, li huwa kien informa lill-perit Buhagiar sabiex jibghatlu "stima tax-xogholijiet li konna qbilna dwaru" (fol. 129). Ghalhekk din l-eccezzjoni ta' l-intimat, bix-xhieda tal-perit Pace tisfuma fix-xejn u ma tistax tintlaqa. Di piu, t-Tribunal huwa sodisfatt li l-proprjeta tar-rikorrenti ġarrbet il-hsarat indikati fir-rapport tal-perit Alan Saliba kawża ta' l-izvilupp li twettaq mill-intimat u terzi.

19. *Ir-rikorrenti talbu permezz ta' dawn il-proceduri l-hlas tas-somma ta' €3,020 u dan a bażi tar-rapport tal-perit Alan Saliba (fol. 4 et seq). Huwa minnu li l-perit David Pace xehed li kien hemm xi xoghol li seta jsir bi prezz inqas minn dak indikat imma meta gie mistoqsi mit-Tribunal kemm jahseb "... li huma l-ispejjez mehtiega sabiex jitranġaw dawn ix-xogholijiet li jiena qie ghed naqbel li kellhom isiru mill-klijenti tieghi..." (fol. 129) huwa wieġeb u qal li "jiena qatt ma ġejt mitlub naghmel stimi u ghalhekk m'iniex f'posizzjoni li nirrispondi l-mistoqsija tat-Tribunal" (fol. 129). Ghalhekk, it-Tribunal, ikollu bilfors joqghod fuq dak li qal u xehed dwaru l-perit Alan Saliba ghar-rigward ta' l-ispejjez involuti sabiex titranġa l-hsara li ġarrbu r-rikorrenti u konsegwentement sejjer jghaddi biex jilqa t-talba fl-ammont indikat.*

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi:

1) Ghar-rigward ta' l-intimati Michael Axisa u Lay Lay Co. Limited:
i. Jilqa l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimati Michael Axisa u Lay Lay Co. Limited u qieghed jehlishom mill-harsien ta' dan il-gudizzju;
ii. In vista ta' dan, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-eccezzjonijiet l-ohra kollha minnhom inqanqla fir-risposta taghhom;

2) Ghar-rigward ta' l-intimat Alfred Mangion:
i. Jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' l-azzjoni a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 imqanqla minnu fir-risposta tieghu;

ii. *Jichad l-ewwel eċċezzjoni tieghu;*
iii. *Jichad ukoll it-tielet eċċezzjoni minnu mqanqla fir-risposta tieghu;*

Konsegwentement qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimat Alfred Mangion ihallashom is-somma ta' tlett elef u ghoxrin euro [€3,020] bl-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez huma kollha a kariku ta' l-intimati salv ghal dawk ta' l-intimati Michael Axisa u Lay Lay Co. Limited li ghandhom jiġu sopportati fl-intier taghhom mir-rikorrenti."

Illi minn din is-sentenza appella l-intimat Alfred Mangion bl-ilment illi t-Tribunal ghamel apprezzament hazin tal-fatti kif ukoll irrikorra ghall-principji zbaljati fil-gudikat tieghu b'mod ewlieni dawk applikabbli ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta'l-azzjoni sollevata minnu u dan billi t-Tribunal cahad dina l-eccezzjoni. Inoltre jilmenta illi ma kienx f'posizzjoni iressaq provi dwar il-kwantifikazzjoni tad-danni billi altrimenti kien ikun qieghed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni estintiva sollevata minnu. L-ebda aggravvju ma gie interpost minn dik il-parti tad-decizjoni fejn il-konvenuti Michael Axisa u Laylay Company Limited gew illiberati mill-osservanza tal-gudizzju u kwindi l-istess illum ghaddiet in gudikat.

Illi l-Qorti trid tistabilixxi zewg fatturi importanti li iggib maghha l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u cioe' iz-zmien meta saru ix-xogholijiet mill-konvenut appellat u x'kienet l-entita' ta' dana ix-xoghol u fit-tieni lok id-data meta tfaccjaw l-ewwel hsarat u jekk l-istess kellhomx konnessjoni ma' dawn l-imsemmija xogholijiet. Stabbilit dan, ikun imbaghad possibbli li jigi verifikat jekk it-terminu statutorju iddekorriex jew jekk kienx hemm xi azzjoni da parti tad-debitur li permezz taghha tali terminu gie interrott jew sospiz.

Illi hija gurisprudenza ormai pacifika illi jinkombi fuq il-konvenut appellat sabiex iressaq provi dwar l-eccezzjoni sollevata minnu u cioe' illi d-dritt tal-persuna li qed tagixxi kontrieh gie estint minhabba it-trapass taz-zmien. Dan ghaliex l-istitut tal-preskrizzjoni huwa wiehed restrittiv li qed ixejjen id-dritt li wiehed jirrikorri lejn il-qrati sabiex issir gustizzja mieghu.

Illi l-preskrizzjoni applikabbli ghal dana il-kaz huwa dak naxxenti minn *culpa aquiliana* ai termini ta'l-artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fuq dana il-fatt lanqas ma jidher illi kien hemm xi kontestazzjoni bejn il-partijiet. Dana ghaliex l-atturi appellanti qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ghad-danni fuq xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru mill-konvenut appellanti fis-sit adjacenti ghar-residenza taghhom. Illi l-obbligu tal-konvenut appellanti kien wiehed u cioe' illi jara illi tali xogholijiet isiru skond is-sengha u l-arti u kwindi kellu jitqies responsabbli ghal kwalsiasi hsara li setghet tirrizulta minhabba f'xoghol difettuz konsegwenza ta' negligenza jew nuqqas ta' professjonalita'.

Illi t-twelid ta'l-azzjoni akwiljana kellu ikun dak il-mument li fih dawn id-danni avveraw rwiehom u ghalhekk indunaw l-atturi appellati bihom. Illi hawnhekk tiskatta ir-regola inferita fl-artikolu 2137 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' illi t-terminu prekrittiv(Guido J Vella vs Emanuel Cefai – 05/10/2001 – Appell Civili Superjuri) jibda jiddekorri minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies ta'l-istat jew il-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss. Indubbjament allura l-azzjoni f'dana il-kaz ma setghetx tigi ezercitata qabel ma l-atturi jissubixxu id-dannu b'konsegwenza diretta tax-xogholijiet maghmula mill-konvenut appellanti. Illi f'materja ta' xoghol ta' kostruzzjoni, il-hsara li tista' tirrizulta konsegwenzjali ghal tali xogholijiet mhux necessarjament tkun vizibbli jew apparenti minnufih. Tant hu hekk illi l-ligi stess torbot lill-perit u lill-kuntrattur li ikunu hadu hsieb x-xogholijiet ta' kostruzzjoni ghal zmien twil ta' hmistax-il sena ghal xi nuqqas fix-xoghol li

ikun sar (artikolu 1638). Dana ifisser biss illi hemm perijodu twil ta’ zmien li fih hsara minhabba xoghol difettuz fil-kostruzzjoni jista’ isir apparenti. Kwindi il-ligi tissalvagwardja id-dritt ta’ azzjoni tal-parti li tbati hsarat konsegwenza ta’ dawn ix-xogholijiet diffetuzi ghal zmien twil. Isegwi minn dan ir-ragunament illi f’kazijiet bhal dawn kif gie stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi: “***Hawnhekk pero’ huma applikabbli principji ohra, u dan peress illi jezistu sitwazzjonijiet ta’ certi impedimenti li jaghmulha impossibbli, jew difficli, ghall-ezercizzju tal-azzjoni li tkun mill-parti. Dan jokkorri per ezempju meta l-ammont tal-hsara jiehu tul taz-zmien biex jigi determinat, ghax il-hsara tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta’ preskrizzjoni ma jista’ jitqies li jghaddi sakemm fil-fatt il-hsara tibqa tiggrava.***” (Schembri vs Zahra).

Illi gie stabbilit mit-Tribunal illi x-xogholijiet ta’l-iskavar kienu inbdew mill-appellanti fis-sit adjacenti ghar-residenza tal-appellati fil-15 ta’ Frar 2006 u spiccaw lejn l-ahhar ta’ Awwissu 2008. Illi l-appellanti jiddikjara illi l-proprjeta tar-rikorrenti ma kellhiex hsarat qabel ma inbdew ix-xogholijiet minn naha tieghu. Dana ghaliex huwa kien acceda fl-imsemmija proprjeta flimkien mal-perit tieghu, il-Perit David Pace. Meta imbaghad rega acceda fid-dar tal-appellanti wara li spiccaw ix-xogholijiet jammetti illi huwa irriskontra l-hsarat lamentati. Skond l-appellat Quintano dan sehh ghal habta ta’ Marzu 2010. Dan ifisser illi t-terminu ta’ sentejn stabbiliti fl-artikolu 2153 kien ghadu ma iddekkoriex mill-jum meta spiccaw ix-xogholijiet u ghalhekk mil-jum meta l-hsarat ikkristallizzaw rwiehom. Illi f’dan iz-zmien ukoll jidher illi kienu inbdew ghaddejjin trattattivi bejn il-partijiet sabiex jissewwew il-hsarat li zviluppaw. L-appellanti stess fix-xhieda tieghu jerfa’ ir-responsabbilta’ ghal dawn il-hsarat li minghajr dubbju kienu konsegwenzjali ghax-xogholijiet ta’ kostruzzjoni intraprizi minnu meta ighid:

"***Ahna konna fthemna mar-rikorrent sabiex nirrangaw il-hsarat li konna ghamilna waqt li konna qed nizviluppaw il-proprjeta…***", tant illi anke kien ftiehem mal-appellati li kien ser jibghat xi haddiema halli jibdew bix-xogholijiet ta' riparazzjoni. Dan gie ikkonfermat lilu sahansitra mill-perit inkarigat bix-xogholijiet il-Perit David Pace. Illi minhabba li tali xogholijiet madanakollu baqghu qatt ma saru, l-appellati kellhom jirrikorru ghal dina l-azzjoni li giet intavolata fit-08 ta' Lulju 2011.

Stabbiliti allura dawn il-fatti ma hemmx dubbju, kif sewwa ikkonkluda it-Tribunal illi t-terminu tal-preskrizzjoni ma lahaqx iddekorra.

Illi ikun inutli ghall-appellanti isostni illi t-trattativi li kienu ghaddejjin bejn il-partijiet kienu biss sabiex jintlahaq ftehim bonarju u ma kenux ifissru xi assunzjoni ta' responsabbilta minn naha tieghu, ghaliex il-provi juru xort'ohra. Alfred Mangion kien accetta li isewwi il-hsarat u kien anke ser jibda jibghat xi haddiema sabiex jibda jaghmel ix-xogholijiet rimedijali. Kien anke gie inkarigat perit arkitett (il-perit David Pace) sabiex jigu stabbiliti il-hsarat ikkagjonati. Dan ukoll wasal ghal konkluzjoni illi l-hsara rizultanti fil-proprjeta ta'l-atturi kienet ikkagjonata mix-xogholijiet tal-iskavar li kien sar fis-sit adjacenti. Dawn il-fatti ma jistghux hlief ifissru ammissjoni da parti tal-konvenut appellanti illi kien responsabbli ghal hsarat konsegwenzjali li sehhu fil-proprjeta ta'l-atturi minhabba ix-xoghol ta' kostruzzjoni li kien qed issir fil-proprjeta tieghu adjacenti. Ghalhekk il-Qorti ma tarax illi l-appellanti ghandu ragun meta ighid illi dawn kienu biss offerti bonarji sabiex tigi risolta il-vertenza jew li kienu xi trattativi 'minghajr pregudizzju' billi irrizulta car u tond lill-partijiet kollha involuti illi l-kawza tal-hsarat seteghet kienet imputabbli biss lill-appellanti u kwindi huwa kellu jara illi jaghmel ix-xogholijiet kollha rimedjali. Fuq kollox it-Tribunal ghamel apprezzament tal-provi kollha u wasal ghal konkluzjoni tar-rikonoxximent tal-jedd. Gjaldaraba ma jidhirx illi tali esposizzjoni u

evalwazzjoni tal-fatti kienet manifestament ingusta dina l-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tara l-ebda raguni valida 'il ghala ghandha tiddipartixxi minn tali ragjonament.

Illi ghar-rigward tat-tieni aggravvju fil-mertu, dina l-Qorti tara illi l-appellanti ma ghandux ragun fl-ilment tieghu illi kien fl-impossibilita illi jikkontesta l-*quantum* tad-danni stante illi tali prova kienet twassal ghal rinunzja da parti tieghu tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnu. Illi huwa minnu illi t-Tribunal messu iddecieda il-kwistjoni tal-preksrizzjoni l-ewwel u qabel kollox, izda ma kienx tenut jaghmel dan, ukoll ghaliex il-proceduri quddiem it-Tribunal ghandhom jigu immexxija bil-mod kif il-gudikant jidhirlu xieraq b'rispett lejn il-principji tal-gustizzja naturali u fuq kollox b'mod spedit u minghajr formalizmu zejjed[8]. Illi fuq kollox l-konvenut appellanti kellu kull opportunita illi iressaq talba sabiex tigi deciza l-eccezzjoni preliminari l-ewwel u qabel kollox sabiex huwa ikun imbaghad jista' iressaq il-provi fil-mertu, haga li baqa' ma ghamilx u ghalhekk ma jistax issa fi stadju ta' appell iressaq l-impunjattiva illi ma inghatax l-opportunita iressaq il-provi tieghu gjaldarba kien hu li ghazel dina l-linja difenzjonali. Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi ukoll rigettat.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata ikkonfermata.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ikunu ghak-karigu ta'l-appellanti.

< Sentenza Finali >

[8] Ara artikolu 9 tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta

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