FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2016

Kawża Nru. 58

Rik. Nru. 862/11JRM

John u Charmaine konjuġi **IZZO**

vs

Lawrence u Beverly konjuġi **SALIBA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-2 ta' Settembru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib, jekk meħtieġ billi taħtar periti għal dan il-għan, li huma ġarrbu ħsarat fil-fond tagħhom bl-isem ta' "*Jasmin*" f'numru erbgħa u erbgħin (44), Triq il-Menħir, Marsaskala, minħabba xogħlijiet li saru fil-fond tal-imħarrkin f'numru tnejn u erbgħin (42), Triq il-Menħir, Marsaskala, li għalihom iridu jwieġbu l-istess imħarrkin; (b) tillikwida l-ħsarat imġarrba minnhom u (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom is-somma likwidata bħala danni mġarrba. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Settembru, 2011[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fit-28 ta' Novembru, 2011 li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attrici billi, b'mod preliminari, qalu li t-talbiet attriċi huma intempestivi. Fil-mertu, laqgħu billi qalu illi (a) huma wettqu x-xogħol skond is-sengħa u l-ħila, u taħt superviżjoni ta' persuni professjonali maħtura għal dan ix-xogħol; (b) saru diversi laqgħat bejn il-Perit jew kuntrattur u l-atturi marbuta max-xogħlijiet li kienu qed isiru; (ċ) l-imħarrkin ittantaw isibu soluzzjoni għat-talbiet imressqa mill-atturi; (d) li huma, bit-tama illi l-ilment tal-atturi jingħalaq darb'għal dejjem, offrew kumpens, iżda l-offerta tagħhom ma ntlaqgħetx; (e) filwaqt illi huwa obbligu ta' l-atturi illi jieħdu dawk il-passi meħtieġa biex is-somma mitluba bħala danni titnaqqas kemm jista' jkun, l-atturi naqsu li jagħmlu dan; (f) l-atturi qed ifixklu milli jinksew l-appoġġi u dan jista' jwassal għal tiġrib ta' ħsarat mill-imħarrkin;

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2011[2], li bih ħatret lill-Perit Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jisma' x-xhieda tal-partijiet, jagħmel il-kostatazzjonijiet tekniċi marbuta mal-ewwel żewġ talbiet attriċi, u jekk ikun il-każ, jillikwida l-ammont ta' ħsarat imġarrba mill-atturi;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku fil-11 ta' Settembru, 2013[3], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Ottubru, 2013[4];

Rat in-noti mressqa mill-partijiet fil-5 u 22 ta' Novembru, 2013[5] b'talba biex jitħallew iressqu lill-Perit Tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Novembru, 2013[6], li bih laqgħet it-talba tal-partijiet biex jeskutu lill-imsemmi perit;

Rat in-Noti mressqa mill-partijiet fil-15 ta' Jannar, 2014[7] u fit-12 ta' Frar, 2014[8] bil-mistoqsijiet lill-perit tekniku mehmużin magħhom
Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku tas-19 ta' Frar, 2014[9] u 18 ta' Marzu 2014[10], li bihom wieġeb id-domandi in eskussjoni mressqa mill-partijiet, u minnu maħlufa fir-Registru tal-Qorti fl-istess jum[11];

---

[1] Pagg 4-5 tal-process
[2] Pag. 71 tal-process
[3] Pagg. 91-145 tal-process
[4] Pag. 270 tal-process
[5] Pagg. 272-273 tal-process
[6] Paġ. 274 tal-proċess
[7] Paġ. 275 tal-proċess
[8] Paġġ. 277 sa 281 tal-proċess
[9] Risposta tal-Perit Tekninu ghad-domani tal-imharrkin f'pagg. 282 – 8 tal-process
[10] Risposta tal-Perit Tekniku ghad-domandi tal-atturi f'pagg. 290 – 1 tal-process
[11] Pag. 296 tal-process

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Marzu, 2014[12], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-14 ta' Mejju, 2014[13];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-11 ta' Settembru, 2014[14], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2014 li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għal danni minħabba xogħlijiet li saru f'fond ta' l-imħarrkin li jmiss mal-ġid ta' l-atturi. L-atturi jgħidu illi x-xogħol fil-fond tal-imħarrkin ma sarx skond kif jitolbu s-sengħa u l-ħila, u b'riżultat ta' hekk ġarrbu diversi ħsarat fid-dar tagħhom, u li għal dawn il-ħsarat għandhom iwieġbu l-imħarrkin;

Illi min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jiċħdu li huma għandhom jerfgħu responsabbilta' għaliex jgħidu illi x-xogħol sar skond kif titlob is-sengħa u l-ħila u taħt it-tmexxija ta' persuni professjonali. Illi saru diversi laqgħat bejn l-partijiet u l-perit responsabbli mill-iżvilupp biex jindirizzaw l-ilmenti tal-atturi u saħansitra billi offrew lill-atturi kumpens, li ma ġiex aċċettat. Jgħidu wkoll illi l-atturi qed joħolqulhom diffikultajiet billi mhux qed iħalluhom ilestu x-xogħol ta' kisi fl-appoġġi u li dan jista' jagħti lok għal tiġrib ta' ħsarat mill-imħarrkin;

Illi mill-**fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li l-atturi huma sidien ta' fond bin-numru 44, '*Jasmin*', Triq il-Menħir, Marsaskala, li huma kisbu fl-1988 bħala bini ġdid fl-istat ta' ġebel u saqaf u komplewh sakemm kien tajjeb biex setgħu jidħlu jgħixu fih. L-imħarrkin huma s-sidien tal-fond biswit dak ta' l-atturi li jġib in-numru 42, Triq il-Menħir, Marsaskala. Dan kien jikkonsisti f'dar li, fl-2009 l-imħarrkin waqqgħuha biex minflokha tellgħu binja ta' *semi-basement*, erba' (4) appartamenti u *penthouse*;

Illi huma dwar dawn ix-xogħlijiet li l-atturi ressqu din l-azzjoni tagħhom;

[12] Pag. 228 tal-process
[13] Pagg. 297 – 304 tal-process
[14] Pagg. 309 – 323 tal-process

Illi l-atturi jallegaw illi x-xogħol sar b'mod traskurat mingħajr ma ttieħed kont tal-bini tal-madwar. Huma jilmentaw illi fuq is-sit sar użu minn għodda u makkinarju ieħor li ma kienx floku. Jilmentaw ukoll għall-fatt illi waqt ix-xoghol ta' skavar, l-imħarrkin ma żammewx id-distanza mill-ħajt diviżorju kif titlob il-liġi, u li l-*boards* li tpoggew mal-faccata ma twaħħlux sewwa bir-riżultat illi dawn jistgħu joħolqulhom ħsara kemm-il darba jagħżlu li 'l quddiem jgħollu l-bini tagħhom[15];

Illi l-atturi qabbdu l-Perit tagħhom sabiex iħejji rapport tal-ħsarat imġarrba fil-fond tagħhom. Il-ħsarat jirriżultaw kemm fil-ġnien ta' quddiem id-dar, kif ukoll fl-ewwel sular u jibqgħu telgħin sal-livell tal-bejt. Fir-rapport jissemmew konsenturi f'diversi livelli tad-dar, ftuħ fil-faċċata, ħsara lill-madum ta' barra, u xi ħsara marbuta mat-taraġ ta' ġewwa[16];

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin qabbdu żewġ Periti, wieħed kien responsabbli mill-iżvilupp, u l-ieħor tqabbad wara li l-atturi ressqu l-ilmenti tagħhom biex jara x'kellu xi jgħid dwarhom;

Illi qabel ma bdew ix-xogħlijiet, il-Perit inkarigat mill-iżvilupp żar il-fond tal-atturi u ħareġ rapport fejn ikkonferma illi l-fond kien miżmum fi stat tajjeb ħafna[17]. Il-Perit jistqarr illi meta ħejja r-rapport huwa ta importanza lill-ħajt tal-appoġġ tal-lemin li kien imiss ma' dak tal-imħarrkin[18], għalkemm jirriżulta wkoll illi daħal f'partijiet oħra tad-dar. Wara li ntemmew ix-xogħlijiet, l-istess Perit inkarigat mill-iżvilupp reġa' żar il-fond tal-atturi u ħareġ it-tieni rapport, din id-darba marbut ma' ħsarat illi kien ġarrab il-fond b'riżultat tal-iżvilupp illi kien sar mill-imħarrkin. Huwa rrakkomanda l-ħtieġa li jsiru tiswijiet, fosthom tibjid u kisi ta' konsenturi u ħitan, mili ta' fili, tindif tal-faċċata, tiswija jew tibdil tal-madum fuq barra, u tiswijja f'partijiet mill-*membrane*[19];

Illi l-Perit jgħid illi ta struzzjonijiet lill-bennej dwar kif kellu jsir ix-xogħol fid-diversi livelli tal-iżvilupp, u li kien imur fuq il-post waqt li kienet tiela' l-binja, iżda ma kienx preżenti waqt it-twaqqigħ tal-fond. Huwa jgħid illi l-istimi li ġabu l-atturi marbuta mal-ħsarat li ġarrbu ma kinux realistiċi u li kien naqqas l-ammonti mitluba[20];

Illi t-tieni Perit tqabbad mill-imħarrkin wara li l-atturi lmentaw mill-ħsarat li irriżultawlhom fil-fond tagħhom. Ikkonferma illi l-atturi ġarrbu ħsarat fid-dar tagħhom iżda ma kienx ċert jekk uħud mill-ħsarat kinux konsegwenza tal-izvilupp[21];

---

15 Ara affidavit tal-atturi Dok. "A" u Dok. "B" f'pagg. 27 – 9 u pag. 56 tal-process,
16 Dok. "JI14" f'pagg. 162 – 3 tal-process. Ara wkoll xhieda tal-Perit Joe Grech f'pagg. 231 – 4 tal-process
17 Dok. "J14" f'pag. 35 tal-process
18 Xhieda Perit George Farrugia pg. 236
19 Dok. "PGF2", *Post Construction Report*, f'pagg. 189 – 190 tal-process
20 Xhieda Perit George Farrugia f'pagg. 115 – 9 tal-process
21 Xhieda Perit Carmel Cacopardo f'pagg. 119 – 120 tal-process

Illi l-bennej imqabbad mill-imħarrkin jikkonferma illi l-atturi lmentaw miegħu dwar il-ħsarat li ġarrbu, it-titjir tas-siment mal-faċċata, u t-trabijiet fuq is-sit u fil-proprjeta tagħhom. Huwa jgħid illi meta żar is-sit waqt ix-xogħol ta' skavar, seta' jara li l-magni li ntuzaw kienu dawk li jqattgħu l-blat, u l-iskavar niżel dritt mal-ħajt diviżorju[22];

Illi l-imħarrek iwarrab dak li lmentaw fuqu l-atturi. Għall-kuntrarju, jgħid li x-xogħol sar sewwa, skond ma titlob is-sengħa u l-ħila. Huwa jikkonferma illi qabbad għal perit tnejn biex jipprova jindirizza l-ilmenti tal-atturi, u li saħansitra offra kumpens, iżda ma ntlaħaqx ftehim[23];

Illi fis-17 ta' Mejju, 2011[24] l-atturi bagħtu jinterpellaw lill-imħarrkin b'ittra uffiċjali biex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minnhom imġarrba. Billi baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim, fit-2 ta' Settembru, 2011, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi mill-kostatazzjonijiet tekniċi u fattwali li lemaħ wara żewġ aċċessi fil-post, il-perit tekniku maħtur mill-Qorti sab li minħabba li l-proprjetajiet tal-partijiet imissu ma' xulxin, b'riżultat tal-iżvilupp li sar fil-fond tal-imħarrkin[25], u peress illi f'partijiet tal-iżvilupp l-imħarrkin (jew aħjar, in-nies imqabbdin minnhom) ma jidhirx illi mxew ma' dak li jitolbu s-sengħa u l-arti[26], l-atturi ġarrbu numru ta' ħsarat fil-fond tagħhom inkluż fil-garaxx li jinstab taħt id-dar tagħhom u jagħmel parti minnha, fil-faċċata ta' barra, fil-ħitan u fis-soqfa, fit-taraġ, fil-madum tal-art, fil-kamra tal-banju, fil-bieb tal-garaxx u fil-*membrane*[27];

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonijiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, l-azzjoni tal-lum hija dik tad-danni akwiljani. L-atturi jixlu lill-imħarrkin b'aġir negliġenti u b'xogħol li ma sarx skond ma jitolbu s-sengħa u l-ħila, filwaqt li, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jgħidu illi x-xogħol sar sewwa u li l-imġiba tal-atturi kabbret il-ħsara li huma jilmentaw minnha;

Illi qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-każ fil-mertu, il-Qorti sejra l-ewwelnett tqis l-**eċċezzjoni preliminari proċedurali** mressqa mill-imħarrkin fit-Tweġiba Maħlufa, jiġifieri dik marbuta mal-intempestivita' tal-azzjoni attriċi;

[22] Xhieda Karmenu Farrugia f'pag. 222 – 4 tal-process
[23] Xhieda Lawrence Saliba f'pagg. 112 – 5 tal-process
[24] Dok "JC1", f'paġ. 14 tal-proċess
[25] Ara relazzjoni tal-Perit Tekniku, §§ 71 – 82 f'pagg. 128 – 133 tal-process
[26] *Ibid.* § 70 f'pagg. 126 – 7 tal-process
[27] *Ibid.* § 62 f'pagg. 120 – 3 tal-process

Illi fit-trattazzjoni tal-eċċezzjoni, l-għaref difensur tal-atturi argumenta li għalkemm wara li ntbagħtet ittra uffiċjali mill-atturi, l-imħarrkin ressqu offerta bħala kumpens għall-ħsarat li ġarrbu l-atturi, din l-offerta fiha nnifisha ma ħolqot ebda obbligazzjoni fuq l-atturi illi għandhom jaċċettawha. Il-partijiet ma waslux fi ftehim, u fin-nuqqas ta' tali, l-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrkin marbuta mal-intempestivita' m'għandhiex tintlaqa';

Illi din hija eċċezzjoni ta' għamla dilatorja u għalhekk għandha titqajjem fil-bidu tal-kawża[28]. Ma hemmx għalfejn jingħad li f'dan il-każ il-piż tal-prova jaqa' fuq l-imħarrkin biex jikkonvinċu lill-Qorti li l-azzjoni ma saritx f'waqtha u dan fuq il-massima li *reus in excipiendo fit actor.* Huma meħtieġa l-istess provi fi grad tali li ssoltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tiegħu[29]. Minbarra dan, minħabba li l-effett ta' eżitu favorevoli għal eċċezzjoni ta' intempestivita' huwa dak li jeħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed fil-kawża, bil-jedd tal-parti attriċi li terġa' tibda proċedura meta jgħaddi t-terminu li kien ingħata, l-eċċezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tiġi salvata jekk dan huwa possibbli;

Illi b'żieda ma' dan, huwa wisq possibbli li, f'kawża bħal din li għandha quddiemha l-Qorti llum, jidħlu fis-seħħ ir-regoli tal-*Jus Superveniens*[30]*.* Dan ifisser li, bit-tħaddim tar-regola tal-*jus superveniens firmat actionem*, l-eċċezzjoni tal-intempestivita' (ukoll kieku kellha titqies mistħoqqa) titlef is-siwi tagħha għal kollox filwaqt li l-azzjoni attriċi tikseb il-jedd li titkompla sat-tmiem tagħha;

Illi hija ħaġa ċerta li l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin ma tistax tintlaqa' safejn hija tirreferi għal sempliċi proposta li tressqet mill-imħarrkin bil-għan li jintlaħaq ftehim jew safejn tirreferi għal diskussjonjiet illi għaddew bejn il-partijiet jew il-periti rispettivi tagħhom, u li ma ssarrfu f'ebda eżitu pożittiv. Dan jingħad, aktar u aktar, fejn tali proposta saret jew tali diskussjonijiet kienu qegħdin jinżammu 'mingħajr preġudizzju';

Illi fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, mit-talbiet u mit-tweġiba mressqa, jidher b'mod l-aktar ċar illi anke jekk tressqet offerta mill-imħarrkin biex il-kwistjonijiet li hemm bejn il-partijiet jintemmu darba għal dejjem, joħroġ nuqqas ta' qbil bejniethom f'dak li hu bażiku f'din il-kawża, jiġifieri dwar min tassew ikkawża l-ħsara u għaldaqstant min għandu jġorr ir-responsabilta' għaliha;

---

[28] Ara Kumm. **28.5.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri vs Ellul*** (Kollez. Vol: **XLIX.iii.1161**)
[29] Ara P.A. **18.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Ricci vs Latzen*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.745**)
[30] Ara P.A. **7.10.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat vs Valenzia noe*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1177**)

Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-imħarrkin ma ndirizzawx aktar din l-eċċezzjoni fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom. La ressqu argumenti favur l-ilqugħ tagħha mill-Qorti u lanqas bi tweġiba għas-sottomissjonijiet magħmulin dwarha mill-atturi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom;

Illi meta jitqiesu dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin mhix tajba u sejra tiċħadha;

Illi **fil-mertu**, il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li l-Qorti jeħtiġilha tagħmel jintrabtu sewwa man-natura essenzjali tal-azzjoni attriċi li hija waħda għal riżarċiment ta' dannu mġarrab marbut max-xilja li l-imħarrkin jaħtu għal dan id-dannu. Il-parametri ta' azzjoni mibnija fuq il-ħtija akwiljana huma mfasslin mil-liġi nfisha. L-għajn ewlenija li ssejjes ir-responsabbilta' ċivili toħroġ minn imgiba li wieħed jislitha minn dolo jew kolpa[31];

Illi dwar il-kwestjoni tar-responsabbilta' għal dak li seħħ, huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha[32], u li jitqies fi ħtija kull min, f'għamilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja[33]. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk[34].

Illi l-Qrati tagħna jisħqu illi "*si ha la colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria ommissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene*"[35];

Illi madankollu, ħsara li sseħħ b'aċċident jew b'forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor[36]. Bil-frażi "dmir impost mil-liġi", wieħed għandu jifhem kull għamla ta' ksur jew trasgressjoni ta' xi dover li l-liġi tqiegħed fuq persuna partikolari f'xi ċirkostanza partikolari[37], u dan taħt il-massima '*qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non fecit'*. Bilkemm għandu għalfejn jingħad li b'liġi hawn wieħed ma jifhimx biss il-liġi ċivili, imma wkoll kull att leġislativ li għandu s-saħħa ta' liġi;

[31] P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et***
[32] Art. 1031 tal-Kap 16
[33] Art. 1032(1) tal-Kap 16
[34] Art. 1033 tal-Kap 16
[35] App. Ċiv. **14.11.1919** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi vs Arcicovich et*** (Kollez. Vol: **XXIV.i.172**). Fl-istess sens is-sentenzi App. Ċiv. **3.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***D'Amato et vs Camilleri et*** (Kollez. Vol. **XLII.i.75**); App. Ċiv. **24.4.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Coleiro noe vs Cassar*** (Kollez. Vol. **XLVIII.i.258**) u P.A. **23.1.1980** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr John Cesareo M.D. et -vs- Francesco Sciberras et*** (mhix pubblikata)
[36] Art. 1029 tal-Kap 16
[37] App Ċiv. **30.6.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Bondin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.582**)

Illi hu prinċipju stabbilit wkoll illi kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dak l-użu[38];

Illi fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-egħmil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta' ta' dak l-egħmil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-egħmil jew ta' dik l-omissjoni[39]. Fil-każ tal-lum, fir-rigward tal-kwestjoni tar-responsabbilta' huwa meħtieġ li jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsarat li minnhom jilmintaw, kif ukoll jeħtieġ li jintwera li dik il-ħsara ġrat bi ħtija tal-imħarrkin;

Illi mill-provi mressqa jirriżulta li l-partijiet ressqu bħala xhieda tliet esperti tekniċi '*ex parte*', filwaqt illi l-Qorti ħatret perit tekniku sabiex, fost l-oħrajn, jirrelata dwar l-aspett tekniku marbut mal-każ. Minbarra dan, xehed ukoll il-bennej li kien responsabbli mill-iżvilupp fuq is-sit tal-imħarrkin. Għalkemm hawnhekk tajjeb li jingħad li sid ta' fond ma jeħlisx mir-responsabbilta' għall-ħsara li tiġri fil-fond tal-ġar jekk kemm-il darba għal dawk il-ħsarat jaħti l-bennej jew il-kuntrattur imqabbad minnu[40];

Illi mill-kostatazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti u r-raġunijiet dettaljati w mirquma li huwa jagħti fir-Relazzjoni tiegħu, joħroġ ċar illi ċertu xogħol fil-post tal-imħarrkin ma sarx skond kif jitolbu s-sengħa u l-ħila, u li għal dan għandhom iwieġbu l-imħarrkin. F'dan ir-rigward, u bla ma tirrepeti fit-tul u bla ħtieġa, il-Qorti tirreferi għal paragrafu sebgħin (70) tal-imsemmija Relazzjoni[41] biex turi fejn hija sabet il-konvinċiment tagħha li jwassalha biex tagħżel li toqgħod fuq is-sejbiet tal-perit tekniku minnha maħtur. Il-Qorti tqis ukoll l-obbligu mistenni minn kull min jiżviluppa s-sit tiegħu li jieħu dawk il-prekawzjonijiet kollha meħtieġa biex jiġi evitat li ssir ħsara lill-fond tal-ġar[42];

Illi fil-każ ta' llum, il-perit tekniku irrelata illi n-nuqqasijiet mill-imħarrkin huma mifruxa f'diversi livelli fil-binja tal-atturi, u li huma miġbura b'mod dettaljat fil-paragrafu tlieta u tmenin (83) tal-istess Relazzjoni[43];

Illi waħda miċ-ċirkostanzi rilevati mill-perit tekniku[44] kienet li l-imħarrkin naqsu milli jżommu x-xogħlijiet ta' tħaffir u tħammil f'bogħod ta' anqas mil-limitu msemmi fil-liġi. F'dan il-każ, jidħol fis-seħħ l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. L-imħarrkin ma jiċħdux li tabilħaqq ġara hekk, imma l-

[38] Art. 1030 tal-Kap 16
[39] App. Ċiv. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġiovanni Vella et vs Michael Ċilia***
[40] App. Ċiv. Inf PS **20.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Xuereb et vs TBS Services Ltd et***
[41] Pagg. 126 – 7 tal-process
[42] P.A. D.S. **11.07.2001**, fil-kawza fl-ismijiet ***Louis Sammut vs Carmelo Żammit***
[43] Pagg. 133 – 5 tal-process
[44] Ara §§ 70 u 93f'pagg. 126 – 7 u 143 tal-process

imħarrek jisħaq li dan għamlu bil-kunsens tal-attur wara li kien fehemu x'kien ser isir u li l-attur sogħob bih biss wara li x-xogħol kien intemm;

Illi l-artikolu msemmi jipprovdi li "*Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri mill-ħajt diviżorju*". Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu[45]. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għall-ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara[46]. Kemm hu hekk, is-sid ta' fond li jagħmel tħaffir jew xogħlijiet bħal dawn xorta waħda jrid jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri lill-ħajt minkejja li jkun żamm il-bogħod imsemmi, u sakemm il-ħajt ma jkunx inbena bi ksur tad-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena[47];

Illi fuq kollox, jekk kemm-il darba jirriżulta li xiħadd naqas li jħares id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 439 hu u jsir xogħol ta' tħaffir fis-sit li jmiss ma' ta' ħaddieħor, titnissel ukoll il-preżunzjoni *juris tantum* li kull ħsara li sseħħ fil-ġid tal-ġar tkun kawża diretta tax-xogħol li jkun qiegħed isir bi ksur ta' dak l-artikolu[48]. Dan iġib il-ħtieġa li min ikun wettaq xogħlijiet ta' tħaffir bi ksur ta' dak l-artikolu, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova li dak ix-xogħol ma ġabx il-ħsara li jkun jilminta minnha l-ġar. Huwa minnu wkoll li r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negativa li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti[49];

Illi l-Qorti tqis illi l-imħarrkin ma ressqux talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali biex iwaqqgħu l-fehmiet imtennija mill-perit tekniku. Huma eskutaw lill-perit u ressqu lill-Qorti argumenti kontra xi sejbiet u mit-tweġibiet li huwa ta għal dik l-eskussjoni din il-Qorti ma ssibx li dawk l-argumenti jseħħilhom jikkonvinċuha biex twarrab ir-riżultanzi tekniċi li joħorġu minn dik ir-Relazzjoni biex, minflok, tadotta t-teżi tal-imħarrkin jew tal-periti mqabbdin minnhom;

Illi, minbarra dan, għalkemm għal tul il-kawża l-imħarrkin baqgħu jsostnu li huma ma jaħtux għall-ħsarat li ġraw fil-ġid tal-atturi u baqgħu ma rtiraw l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet imqajmin minnhom, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet responsiva tagħhom, jidher li ċaqalqu l-pożizzjoni

[45] Caruana Galizia Notes on Civil Law: Servitudes, f'paġ. 663
[46] Maġ. (Għ) AE **14.12.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Aġius et vs Gozo Consolidated Buliding Contractors Ltd et*** (mhix appellata)
[47] Art. 440(1) tal-Kap 16
[48] Maġ. Ċiv (Għ) AE **26.9.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. John Cassar et vs Salvu Attard et*** (mhix appellata)
[49] App. Ċiv. **12.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Grixti et vs Schembri*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.283**)

tagħhom biex jistqarru li saret il-ħsara u li dan ġara huma u għaddejjin ix-xogħlijiet fis-sit tagħhom. Jaslu biex jgħidu li "huwa dwar il-kwistjoni tal-*quantum* tad-danni li teżisti vertenza bejn il-partijiet" [50];

Illi, għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attriċi għaliex hija mistħoqqa fuq il-fatti pruvati u fid-dritt. Fl-istess waqt, mhijiex sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin dwar it-twettiq sewwa tax-xogħol skond kif jeħtieġu s-sengħa u l-ħila;

Illi ladarba l-Qorti sabet li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa, il-konsegwenza ta' tali nuqqas huwa l-għoti tad-danni lill-atturi. Għalhekk, it-tieni talba wkoll jistħoqqilha tintlaqa' filwaqt li sejra tiċħad il-ħames, is-sitt, u s-seba' eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin;

Illi fir-rigward tal-**likwidazzjoni tad-danni**, il-perit tekniku jirrelata fid-dettal dwar il-likwidazzjoni tad-danni pretiżi mill-atturi. Il-Qorti tirreferi għall-paragrafi erbgħa u tmenin (84) sa disgħin (90) tar-Relazzjoni tiegħu[51];

Illi l-imħarrkin iddedikaw il-biċċa l-kbira tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom biex jgħaddu kritika tal-mod kif il-perit tekniku wasal għal-likwidazzjoni tad-danni. Huma jissuġġerixxu li l-Qorti timxi mal-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ma toqgħodx fuq il-fehmiet tal-istess perit. Il-Qorti qrat b'reqqa l-punti mqajmin mill-imħarrkin u tagħraf l-isforz erudit u mirqum għall-aħħar li sar biex isejsu l-argumenti tagħhom fuq sentenzi tal-Qrati tagħna u tifsir tal-liġi. Madankollu, meta tagħsar l-imsemmija argumenti, ftit li xejn issib kif dawn jistgħu jwaqqgħu l-kostatazzjonijiet fattwali li ħarġu mill-provi u meqjusa mill-perit. Qabblet ukoll, waħda waħda, l-ilmenti dwar il-partiti tal-likwidazzjoni magħmulin mill-perit mat-tweġibiet li dan ta lill-imħarrkin meta ħarrkuh in eskussjoni. Hawn ukoll, il-Qorti ma ngħatawlhiex raġunijiet tajbin biżżejjed biex twarrab jew taġġusta l-likwidazzjonijiet magħmulin mill-perit maħtur minnha u tibdilhom b'kalkoli minn rajha jew kif suġġeriti lilha mill-imħarrkin;

Illi tqajjem punt mill-atturi marbut mal-paragrafu tmienja u tmenin punt tnejn (88.2) tar-Relazzjoni tal-perit tekniku[52]. Il-perit tekniku wera l-fehma illi l-faċċata tal-atturi għandha tinkesa kollha bil-*boarding* kemm sabiex tagħlaq sewwa, kif ukoll sabiex il-qsim ma jerġax joħroġ u finalment għal raġunijiet ta' estetika. Il-perit tekniku illikwida d-danni f'dan ir-rigward għall-ammont ta' tliet mija u erbgħa u ħamsin euro (€ 354). L-atturi jisħqu illi huma qatt ma talbu biex il-faċċata tinkesa kollha

[50] Ara paġ. 308 tal-proċess
[51] Pagg. 136 – 142 tal-process
[52] Pag. 140 tal-process

bil-*boarding*, iżda kulma riedu huwa li l-*boarding* għandu jkun biss fuq in-nofs tal-ħajt diviżorju fin-naħa tal-bini tal-imħarrkin u għaldaqstant isiru x-xogħlijiet meħtieġa sabiex il-linja tal-*boarding* tiġi dritta minn fuq s'isfel. B'konsegwenza ta' dan, l-atturi jitolbu illi l-ammont ta' € 354 għandu jitnaqqas mis-somma sħiħa likwidata mill-perit tekniku bħala kumpens għad-dannu mġarrab minnhom. Il-Qorti lanqas taqbel mas-suġġeriment tal-perit (magħmul minnu waqt l-eskussjoni) li s-somma lilwidata titnaqqas għal mitejn ewro (€ 200) u dan għaliex il-likwidazzjoni tad-danni li sejra ssir hija maħsuba biex tkopri lill-atturi fin-nefqa tax-xogħol li huma jridu jagħmlu biex isewwu l-ħsarat. Ladarba l-atturi ma għandhom l-ebda ħsieb li jżidu xi *boarding* mal-faċċata tad-dar tagħhom fl-ebda livell, ma jidhirx xieraq li l-Qorti talloka xi provvediment b'kumpens f'dan ir-rigward;

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi fuq dan il-punt l-atturi għandhom raġun. Ukoll jekk il-perit tekniku jista' għandu raġunijiet siewja fis-suġġerimenti tiegħu, ġaladarba l-atturi mhux qed jitolbu l-kap tad-danni marbut mal-kisi tal-faċċata bil-*boarding*, il-likwidazzjoni magħmula mill-perit f'dan ir-rigward tista' tintlaqat bl-ultrapetizzjoni, u l-Qorti tkun qiegħda tagħti lill-atturi xi ħaġa li ma talbux (jekk mhux saħansitra xi ħaġa li ma jridux). Għalhekk, għall-finijiet tat-tieni talba attriċi, l-ammont ta' € 354 sejjer jitnaqqas mil-likwidazzjoni kif suġġerita mill-perit tekniku, u l-Qorti tasal għal-likwidazzjoni fis-somma ta' disat elef, erbgħa u tletin ewro, u għoxrin ċenteżmi (€ 9034.20) li jridu jagħmlu tajjeb għaliha l-imħarrkin minħabba l-ħsarat illi ħolqu lill-atturi fil-ġid tagħhom. Fuq kollox, jidher li l-istess perit tekniku wkoll reġa' ra l-affarijiet mod ieħor dwar dan il-punt meta sarlu l-eżami in eskussjoni, għalkemm tenna li dik il-proposta għamilha biex id-dehra tal-binjiet minn barra ma tkunx tagħti fil-għajn bil-mod kif tidher bħalissa minħabba x-xogħol kif sar min-naħa tal-imħarrkin;

Illi fir-rigward tat-tmien eċċezzjoni mressqa mill-imħarrkin marbuta mal-ħtieġa għat-tnaqqis tad-danni min-naħa tal-atturi, il-Qorti għal darb'oħra tistrieħ fuq il-kostatazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku maħtur minnha u tirreferi għal paragrafu tlieta u disgħin (93) tar-Relazzjoni tieghu[53]. Hija tasal għall-fehma li, filwaqt li d-danneġġat għandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu raġonevoli biex inaqqas il-ħsara mġarrba u li ma jagħmel xejn biex jaggravaha[54], f'dan il-każ ma hemm l-ebda ħsara illi l-atturi setgħu jevitaw jew li ġabu b'idejhom;

Illi għaldaqstant it-tmien eċċezzjoni tal-imħarrkin mhix ser tintlaqa' għax mhix mistħoqqa;

---

[53] Paġ. 143 tal-proċess
[54] App. Ċiv. **26.11.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mallia vs Moore*** (Kollez. Vol. **XXXVIII.i.249**)

Illi finalment, fir-rigward tad-disa' eċċezzjoni mressqa mill-imħarrkin, dawn jgħidu li l-atturi qegħdin iżommuhom milli jiksu l-ħajt tal-appoġġ u b'hekk itawlu ż-żmien li fih l-istess ħajt jinkesa u ma jħallix aktar dħul tal-ilma tax-xita. Wara li fliet sewwa l-provi li tressqu, il-Qorti ma tarax li jirriżulta tabilħaqq li l-atturi qegħdin ixekklu lill-imħarrkin milli jagħmlu xi xogħol meħtieġ fi ħwejjiġhom jew milli jtemmu dak li nbeda;

Illi għalhekk, lanqas din id-disa' eċċezzjoni ma hija tajba u wkoll ma tistax tintlaqa';

Illi għalhekk, minn dak li ngħad, mill-konsiderazzjonijiet li saru u fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ kif imsemmija aktar 'il fuq, joħroġ li l-atturi seħħilhom jippruvaw il-każ tagħhom u jegħilbu l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u ssib li l-imħarrkin ġabu ħsara fil-ġid tal-atturi b'riżultat ta' xogħol li sar mhux skond kif jitolbu s-sengħa u l-ħila;

Tilqa' t-talbiet attriċi billi huma mistħoqqa, u, għall-finijiet tat-tieni talba qiegħda tillikwida s-somma dovuta lill-atturi bħala danni għall-ħsarat li ġarrbu bi ħtija tal-imħarrkin fl-ammont ta' disat elef u erbgħa u tletin ewro, u għoxrin ċenteżmi (€ 9,034.20), u għall-finijiet tat-tielet talba qiegħda tikkundanna lill-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom, biex iħallsu l-imsemmija somma ta' € 9,034.20 lill-atturi, flimkien mal-ispejjeż marbuta mal-ittra uffiċjali tas-17 ta' Mejju, 2001, u mal-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

28 ta' Jannar, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

28 ta' Jannar, 2016