MALTA

Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 400/08VG

James Church

Vs

Paris Estate Limited

Illum 30 ta' Mejju 2016

Il-Qorti,

Rat ir-Rikorsipprezentat minn James Church fl-4 ta' Dicembru 2008 permezz ta' liema jitlob li l-Qorti: (i) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjetà Paris Estate Limited hija responsabbli ghall-hsarat sofferti minnu fil-fond 4, Flat 1, Locker Street, Sliema, minhabba xoghlijiet minnha interkorsi fil-fond adjacenti proprjetà taghha f'Locker Street, Sliema; (ii) tillikwida l-hsarat sofferti minnu fil-fond tieghu minhabba tort tas-socjetà Paris Estate Limited fis-somma ta' tmint elef hames mija sebgha u tletin Euro u erbgha u sittin centezmu (€8,537.64), skond rapport mahrug mill-Perit George Chetcuti; (iii) tikkundanna lis-socjetà Paris Estate Limited sabiex thallsu s-somma hekk likwidata rapprezentanti l-hsarat sofferti minnu fil-fond fuq imsemmi minhabba negligenza u tort ta' l-istess socjetà Paris Estate Limited fl-adempiment tax-xoghlijiet minnha maghmula fil-fond adjacenti f'Locker Street, Sliema; bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Awwissu 2008 u bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficjali, ossia mis-27 ta' Awwissu 2008, sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra s-socjetà Paris Estate Limited;

Rat ir-Risposta tas-socjetà Paris Estate Limited permezz ta' liema teccepixxi s-segwenti: (i) preliminarjament, sabiex l-attur ikun jista' jintavola tali azzjoni jrid jipprova li huwa fil-fatt ghandu titolu validu skond il-ligi biex jezercita l-azzjoni hekk istitwita; (ii) preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici huma preskritti; (iii) kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, hija ma kkawzat l-ebda hsarat fil-fond imsemmi u

kif allegat mill-attur; (iv) minkejja dak affermat fir-Rikors prormotur l-attur ma pprezenta l-ebda certifikat ta' hsarat u ghalhekk tirriserva li tirrispondi ulterjorment wara li jigi pprezentat tali rapport u dana minhabba li r-Rikors promotur kif prezentat huwa monk ghax la jsemmi dokument annes, suppost li kellu l-istess dokument, b'mod li jwassal ghan-nullità ta' l-avviz kif inhu; (v) wara l-ilment ta' l-attur, marru fuq il-post Joseph Paris, direttur tas-socjetà Paris Estate Limited, kif ukoll il-Perit tieghu u wara li ezaminaw l-allegati hsarat irrizulta car li dawn gew kawzati b'ebda mod kawza ta' l-agir tas-socjetà Paris Estate Limited izda ta' l-istess attur; (vi) il-mod kif gie prezentat ir-Rikors promotur huwa monk ghax se mai t-talbiet kellhom ikunu ohrajn u mhux kif intavolati; (vii) kuntrarjament ghal dak mitlub, l-attur stess qed jiddeciedi li hija responsabbli ghal danni ta' €8,537.64, liema ammont certament, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet iktar 'l fuq moghtija, mhux ammont likwidat u ghalhekk ma jistghux jiddekorru l-imghaxijiet legali kif pretiz fir-Rikors promotur;

Rat li b'Digriet moghti fis-26 ta' Jannar 2009 gie nominat bhala Perit Tekniku il-Perit Simon Saliba u dan in vista tan-natura teknika tal-kaz in ezami;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku l-Perit Simon Saliba a fol. 47 sa' 145 tal-process;

Semghet ix-xhieda tal-Perit Simon Saliba moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2012[1];

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attur jitlob li l-Qorti: (i) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjetà konvenuta hija responsabbli ghall-hsarat sofferti minnu fil-fond 4, Flat 1, Locker Street, Sliema, minhabba xoghlijiet minnha interkorsi fil-fond adjacenti proprjetà taghha f'Locker Street, Sliema; (ii) tillikwida l-hsarat sofferti minnu fil-fond tieghu minhabba tort tas-socjetà konvenuta fis-somma ta' €8,537.64, skond rapport mahrug mill-Perit George Chetcuti; (iii) tikkundanna lis-socjetà konvenuta sabiex thallsu s-somma hekk likwidata rapprezentanti l-hsarat sofferti minnu fil-fond fuq imsemmi minhabba negligenza u tort ta' l-istess socjetà konvenuta fl-adempiment tax-xoghlijiet minnha maghmula fil-fond adjacenti f'Locker Street, Sliema.

Is-socjetà konvenuta tilqa' ghat-talbiet attrici bis-segwenti eccezzjonijiet: (i) preliminarjament, sabiex l-attur ikun jista' jintavola tali azzjoni jrid jipprova li huwa fil-fatt ghandu titolu validu skond il-ligi biex jezercita l-azzjoni hekk

[1] Fol. 157 sa' 159 tal-process.

istitwita; (ii) preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici huma preskritti; (iii) kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, hija ma kkawzat l-ebda hsarat fil-fond imsemmi u kif allegat mill-attur; (iv) minkejja dak affermat fir-Rikors prormotur l-attur ma ipprezenta l-ebda certifikat ta' hsarat u ghalhekk tirriserva li tirrispondi ulterjorment wara li jigi pprezentat tali rapport u dana minhabba li r-Rikors promotur kif prezentat huwa monk ghax la jsemmi dokument annes, suppost li kellu l-istess dokument, b'mod li jwassal ghan-nullità ta' l-avviz kif inhu; (v) wara l-ilment ta' l-attur marru fuq il-post Joseph Paris, direttur tas-socjetà konvenuta, kif ukoll il-Perit tieghu u wara li ezaminaw l-allegati hsarat irrizulta car li dawn gew kawzati b'ebda mod kawza ta' l-agir tas-socjetà konvenuta izda ta' l-istess attur; (vi) il-mod kif gie prezentat ir-Rikors promotur huwa monk ghax se mai t-talbiet kellhom ikunu ohrajn u mhux kif intavolati; (vii) kuntrarjament ghal dak mitlub, l-attur stess qed jiddeciedi li hija responsabbli ghal danni ta' €8,537.64, liema ammont certament, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet iktar 'l fuq moghtija, mhux ammont likwidat u ghalhekk ma jistghux jiddekorru l-imghaxijiet legali kif pretiz fir-Rikors promotur.

Fil-fehma tal-Qorti ghandhom jigu trattati l-ewwel l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mis-socjetà konvenuta, u cioè: (i) l-eccezzjoni li tirrigwarda l-interess guridiku ta' l-attur fl-azzjoni odjerna; u (ii) l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, u ghandha tigi trattata wkoll l-eccezzjoni tan-nullità tar-Rikors promotur peress illi ma kienx hemm anness mieghu c-certifikat mahrug mill-Perit George Chetcuti ghad illi fl-istess Rikors l-attur afferma li tali certifikat kien hekk anness mar-Rikors ipprezentat minnu.

Bl-ewwel eccezzjoni taghha s-socjetà konvenuta teccepixxi li *sabiex l-attur ikun jista' jintavola tali azzjoni jrid jipprova li huwa fil-fatt ghandu titlu validu skond il-ligi biex jezercita l-azzjoni istitwita*. Huwa evidenti li hawnhekk is-socjetà konvenuta tesigi prova ta' l-interess guridiku ta' l-attur fil-proceduri minnu istitwiti fil-konfront taghha.

Huwa ormai assodat fis-sistema guridika nostrali li *l-ligi taghna tezigi li min jipproponi azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunità shiha li jaghmel dan billi joqghod 'jiqqortja' mieghu fuq kwalsiasi pretest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss ma tkun tikkoncerna lilu.* Il-principji li jirregolaw l-interess guridiku ta' attur fil-proceduri minnu istitwiti fil-konfront ta' l-imharrek huma s-segwenti: *(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali; (ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq; (iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi imsewwija ingustizzja li tkun giet maghmula kontriha; (iv) l-interess*

guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilità u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi; (v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza; (vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat; (vii) fil-prattika gudizzjarj, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madanakollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun sodisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem; (viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku; (ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg[2].

Fil-kaz in ezami, fejn l-attur jikkontendi li a causa ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mis-socjetà konvenuta f'sit f'Locker Street, Sliema, gew kawzati hsarat fil-fond tieghu f'Nru.4, Flat 1, Locker Street, Sliema, adjacenti ghal tali sit, u jippretendi li l-istess socjetà konvenuta tigi dikjarata responsabbli ghal tali hsarat u kkundannat ghall-hlas tad-danni, huwa evidenti – anke fid-dawl tal-principji appena citati – li sabiex jistabilixxi l-interess guridiku tieghu f'dawn il-proceduri l-attur irid, l-ewwel qabel kollox, jipprova li l-fond Nru.4, Flat 1, Locker Street, Sliema, huwa di proprjetà tieghu. Fil-fehma tal-Qorti tali prova effettivament saret mill-attur.

In fatti flimkien ma' l-affidavit tieghu[3] l-attur esebixxa kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Gertrude Farrugia Wismayer datat 25 ta' Ottubru 2003[4], minn liema jirrizulta li bis-sahha ta' l-istess huwa akkwista, b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghall-perijodu ta' rimanenti ta' circa 82 sena mill-perijodu originali ta' 150 sena dekoribbli mill-1935, minghand Mary Rose sive Rosaria Garroni[5], il-fond, ossia appartament, internament numerat 1, sitwat *at ground floor level*, formanti parti mill-blokk ta' appartamenti ufficjalment numerat 4 maghruf bl-isem "Osterley" f'Locker Street, Sliema.

---

[2] Agatha sive Agathina Formosa Gauci v. Avukat Dottor Francis Lanfranco et, Appell Civili Nru. 621/01 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Novembru 2003.
[3] Fol. 127 tal-process.
[4] Dok. "JJC1" a fol. 128 sa' 134 tal-process.
[5] Rapprezentata fuq l-att ta' trasferiment minn huha Alfred Garroni.

Fid-dawl ta' tali kuntratt ta' trasferiment ghalhekk il-Qorti tqis li l-attur effettivament ghandu l-interess guridiku mehtieg biex jistitwixxi l-proceduri odjerni fil-konfront tas-socjetà konvenuta.

Is-socjetà konvenuta teccepixxi in linea preliminari wkoll li t-talbiet attrici huma preskritti izda tonqos milli tindika l-artikolu tal-Ligi fuq liema qed tibbaza tali eccezzjoni taghha.

Fir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-principju guridiku diversi drabi enuncjat mill-Qrati nostrali li *l-gudikant ma jistax jirricerka d'ufficio l-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervat mill-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' il-gudikant jassumi d'ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament deotta. … Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mill-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni innifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. … Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti*[6].

Fid-dawl ta' tali principju guridiku necessarjament jirrizulta li l-Qorti ghandha tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjetà konvenuta in kwantu inammissibbli.

Fir-raba' eccezzjoni taghha s-socjetà konvenuta teccepixxi li minkejja dak affermat fir-Rikors prormotur l-attur ma pprezenta l-ebda certifikat ta' hsarat u ghalhekk tirriserva li tirrispondi ulterjorment wara li jigi pprezentat tali rapport u dana minhabba li r-Rikors promotur kif prezentat huwa monk ghax la jsemmi dokument annes, suppost li kellu l-istess dokument, b'mod li jwassal ghan-nullità ta' l-avviz kif inhu.

Id-dokument li taghmel referenza ghalih is-socjetà konvenuta huwa rapport mahrug mill-Perit George Chetcuti li jicceritifka l-hsarat sofferti mill-attur fil-fond tieghu u li jikkwantifika l-valur ta' tali hsarat[7], liema rapport, skond l-attur kien anness mar-Rikors promotur. Bhala fatt tali rapport ma kienx anness mar-Rikors promotur u gie esebit biss fil-mori tal-proceduri senjatament waqt is-seduta li nzammet mill-Perit Tekniku fis-7 ta' Jannar 2010[8] fejn xehed il-Perit George Chetcuti. A bazi ta' tali fatt is-socjetà konvenuta tikkontendi li l-avviz – jew ahjar ir-Rikors promotur – huwa null.

---

[6] Joseph Gauci v. Saviour Farrugia, Appell Civili Nru. 1516/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Gunju 2005. Vide wkoll Airmalta p.l.c. v. Via Holidays & Travel Ltd, Citaz. Nru. 1954/00 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2002.
[7] Dok. "XYZ1" a fol. 118 u 119 tal-process.
[8] Fol. 68 sa' 75 tal-process.

Fil-fehma tal-Qorti tali eccezzjoni ma hijiex gustifikata u ma jisthoqqx li tigi milqugha.

In-nullità ta' atti gudizzjarji u l-eccezzjonijiet relattivi huma trattati fl-Artikolu 789 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi illi *l-eccezzjoni ta' nullità ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata – (a) jekk in-nullità hija ddikjarata mill-ligi espressament; (b) jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti; (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mill-ligi wkoll jekk mhux taht piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat; (d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi: Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c) u (d) ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. (2) L-eccezzjoni ta' nullità ta' att, taht is-subartikolu (1)(c) ma tistax tinghata meta il-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullità.*

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li l-attur semma dokument fil-korp tar-Rikors promotur u ddikjara li tali dokument kien qed jigi anness flimkien ma' l-istess Rikors izda imbaghad naqas milli jaghmel dan, ma jikostitwixxix la vjolazzjoni tal-forma ta' l-att gudizzjarju mehtiega mill-Ligi u lanqas li l-att gudizzjarju jkun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mill-Ligi.

Ir-rekwiziti ta' Rikors ipprezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) jew il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kompetenza taghha inferjuri huma enuncjati fl-Artikolu 171(1) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu tal-Ligi jipprovdi li: *fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) u fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kompetenza taghha inferjuri, jitmexxa bil-mod ta' rikors li jkun skont l-ghamla preskritta u jsir fl-ghamla ta' avviz semplici ffirmat mir-Regsitratur, li jkun fih l-isem u l-kunjom ta' l-attur u tal-konvenut, it-talba ta' l-attur u l-jum u l-hin meta l-konvenut ghandu jidher, minbarra partikolaritajiet ohra li jsitghu minn zmien ghal zmien jigu preskritti.* Minn dan il-provvediment tal-Ligi jirrizulta ferm evidenti li l-esebizzjoni ta' dokumenti flimkien mar-Rikors promotur – anke jekk imsemmija fl-istess Rikors – ma huwiex rekwizit *sine qua non* ghall-validità ta' l-imsemmi att gudizzjarju.

Apparte minn hekk u fi kwalunkwe kaz jigi osservat li minn dak provdut fl-Artikolu 789 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jirrizulta b'mod car li anke jekk att giudizzjarju jkun affett minn vjolazzjoni fil-forma mehtiega mill-Ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullità, dan jigi annullat **biss** kemm-il darba l-vjolazzjoni in kwistjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullità pregudizzju li ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat. B'hekk huwa evidenti li att gudizzjarju ghandu jigi annullat **biss** ghal ragunijiet gravi. In effetti huwa principju guridiku ormai assodat fis-sistema guridika nostrali li *n-nullità ta' l-att gudizzjarju hija sanzjoni estrema li l-ligi trid timposta biss meta n-*

nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali. Ghalhekk att ta' citazzjoni ghandu jkun imwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi[9]. Ghalkemm il-principju appena citat jirreferi ghall-att ta' citazzjoni – illum sostitwit bir-Rikors Guramentat – il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-istess principju jista', anzi ghandu japplika ghal att promotur li bis-sahha tieghu jigu istitwiti proceduri giudizzjarji quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kompetenza inferjuri taghha.

Fil-fehma tal-Qorti s-socjetà konvenuta ma sofriet l-ebda pregudizzju minhabba l-fatt li r-rapport tal-Perit George Chetcuti ma giex esebit flimkien mar-Rikors promotur ghad illi kien imsemmi fl-istess Rikors. In effetti l-istess socjetà konvenuta kienet, anke fin-nuqqas ta' tali dokument, f'posizzjoni tressaq eccezzjonijiet ben artikolati fir-rigward tat-talbiet attrici u fi kwalunkwe kaz, kif già iktar 'l fuq osservat, ir-rapport in kwistjoni effettivament gie esebit waqt is-smigh tal-kawza, senjatament waqt il-gbir tal-provi ta' l-attur.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk jigi ribadit li r-raba' eccezzjoni tas-socjetà konvenuta fejn teccepixxi n-nullità tar-Rikors promotur ma hijiex gustifikata u b'hekk ma jisthoqqx li tigi milqugha.

Bis-sitt eccezzjoni taghha s-socjetà konvenuta teccepixxi li *l-mod kif gie prezentat l-avviz huwa monk ghax se mai t-talbiet kellhom ikunu ohrajn u mhux kif intavolati*. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ghajr li tesprimi l-preplessità taghha ghal tali eccezzjoni in kwantu tul is-smigh tal-proceduri w anke waqt it-trattazzjoni orali, is-socjetà konvenuta naqset ghal kollox milli telabora fuqha u tissottometti b'mod car x'kien il-hsieb taghha wara l-istess. Fid-dawl ta' tali fatt u anke fid-dawl tal-fatt li fil-fehma tal-Qorti l-azzjoni kif istitwita mill-attur hija l-azzjoni idoneja ghall-kaz in ezami, din is-sitt eccezzjoni tas-socjetà konvenuta ukoll tirrizulta ingustifikata u bhala tali ghandha tigi michuda.

Trattati dawn l-eccezzjonijiet jehtieg issa jigi trattat il-mertu proprio ta' l-azzjoni odjerna.

Kif già iktar 'l fuq osservat l-attur jitlob li s-socjetà konvenuta tigi dikjarata responsabbli ghall-hsarat kawzati fil-fond proprjetà tieghu minhabba xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti minnha fs-sit adjacenti u konsegwentement tigi ikkundata thallas ghal tali hsarat, li qed jigu minnu ikkwantifikati fis-somma ta' €8,537.64. Mill-atti processwali u mill-provi prodotti ma jidhirx li qed jigi kkontestat il-fatt li l-fond ta' l-attur garrab hsarat, inkluz li nizel il-madum, ossia kien hemm *subsidence* fil-madum, f'xi postijiet. In effetti l-Perit Joe Grech, Perit inkarigat mix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mis-socjetà konvenuta, iddkjara li *wara li beda l-iskavar jien kont dhalt darbtejn fil-*

[9] Malta Development Corporation v. Paul Licari, Citaz. Nru. 489/98 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' April 2004.

proprjetà tas-Sur Church, l-ewwel darba minhabba l-'cracks' fil-hajt ta' l-appogg u t-tieni darba ghax kien nizel il-madum fid-'dining room', kien hemm subsidence fil-madum. ... Nikkonferma li fid-dining u fis-sitting room il-madum kien jinstema li kien vojt, kien jinhass li mhux sod. ... Dan jindika li il-materjal taht il-madum kien ippakkja ruhu minhabba x-xoghol u ghal hekk kien hemm vojt tahtu[10] u Joseph Paris, direttur tas-socjetà konvenuta, ukoll iddikjara li ra l-hsarat li kellu l-fond ta' l-attur[11].

Li qed tigi kkontestata hija l-kawza u l-konsegwenti responsabilità ghal tali hsarat. Dan johrog ferm car mill-affidavit ta' Joseph Paris li ddikjara illi *malli rajt l-art u l-konsenturi jien mill-ewwel stajt nara li tali hsara ma saritx mix-xoghlijiet li saru min-naha taghna. Dan ghaliex l-ammont ta' konsenturi ma kienux jiggustifikaw li l-art ghandha tinzel. Apparti minn hekk kont naf li kien qieghed isiru xi xoghlijiet fil-blokk ta' appartamenti ta' James Church. Jiena hassejt li s-Sur James Church kien qieghed jipprova japprofitta mill-fatt li jien kont qieghed nibni l-blokk tieghi, biex nispicca naghmel l-art ta' l-appartament tieghu, specjalment meta kont digà offrejtlu minghajr problemi ta' xejn sabiex nizboh l-imsemmija konsenturi. [Jien infurmajtu b'dan u huwa wiegeb li x'aktarx l-art nizel minhabba li taht hemm pipe tad-drenagg li x'aktarx inkiser bil-vibrazzjonijiet u b'hekk nizel l-art. Jiena ergajt gbidtlu l-attenzjoni li sakemm tali pipe ma kienx tal-hgieg ma setghax jinkiser bil-vibrazzjonijiet li ghamilt jien, u dan specjalment minhabba l-fatt li l-konsenturi li kien hemm mal-hajt huma prova ta' dan]. Sakemm domna fl-appartament tas-Sinjura Church hija bdiet tilmenta hafna fuq il-madum. Wara dan qaltilna li l-problema x'aktarx kienet il-pipe tad-drenagg li kien 'jghaddi' mill-bitha ghal go l-appartament taghha, imbaghad ghad-drenagg principali. Sadanittant l-istess Sinjura Church ma kinitx ghadha tilmenta fuq il-konsenturi. Waqt li konna fl-appartament taghha s-Sinjura Church stqarret maghna li darba qabel kien digà kellhom l-istess problema fil-bitha, li kienet giet irrangata. Wiehed seta' jinnota li l-alterazzjoni li kienet giet maghmula fl-istess bitha permezz tas-cement kienet ghadha visibbli. Hija stqarret maghna li l-problema li hija kellha fil-bitha kienet giet kkagunata minhabba l-fatt li l-pipes tad-drenagg ta' l-appartamenti kollha sovrastanti kienu kollha diretti lejn il-bitha taghha, fejn kienu kollha migbura f'main box, imbaghad kienu diretti ghall-pipe tad-drenagg principali li jghaddi minn taht l-appartament taghha ghad-drenagg estern. Qaltilna wkoll li l-probabilità hija li aktar ma jghaddi z-zmien din il-problema se tkompli tizdied minhabba li aktar appartamenti se jigu mibnija fis-sular ta' fuq u allura dan il-main ghandu jigi mibdul. Il-pipe tad-drenagg principali li jghaddi minn taht l-art ta' l-appartament taghha huwa dejjaq wisq biex jghaddi minnu d-drenagg kollu ta' l-appartamenti l-ohrjan. Sakemm konna ghadna fl-appartament taghha it-tifel tal-Perit Xuereb seta' jinnota li xi konsenturi li kien hemm fuq il-fire place kienu gida gew irrangati. Apparti minn hekk kien hemm anke xi madum taht it-tieqa tas-sala li kien gie mibdul*

[10] Xhieda moghtija mill-Perit Joe Grech waqt is-seduta mizmuma mill-Perit Tekniku fit-23 ta' Frar 2010, fol. 76 sa' 82 tal-process.
[11] Dok. "AC3" a fol. 142 sa' 145 tal-process.

ukoll. Wiehed ma jistax hlief jasal ghall-konkluzzjoni li dan kollu jindika li l-hsara kienet hemm minn qabel ma bdejna x-xoghol ahna imma indunaw biha hekk kif bdejna bit-thaffir ahna. Il-Perit Xuereb spjega li l-pedament huwa mimli bil-hamrija u li l-pipe tad-drenagg principali li jghaddi minn taht l-appartament huwa tal-fuhhar. Ta' min jghid li l-pipes tal-fuhhar kollha kienu jkunu maghmulin minn bicciet separati kongunti bis-cement.

Minhabba n-natura teknika tal-kwistjoni in ezami gie nominat Perit Tekniku, ossia l-Perit Simon Saliba, li fost affarijiet ohra zamm diversi accessi fil-proprjetà in kwistjoni ghall-fini li jiddetermina jekk kienx hemm hsara fis-sistema tad-drenagg. Waqt l-access li nzamm fis-6 ta' Marzu 2009[12] gie ikkonstatat illi s-suffun tad-drenagg li hemm fil-bankina kien mizdud. Wara li dan tnaddaf u rega' ntefa l-ilma, l-ilma wasal sal-kaxxa li hemm fil-bankina u ghadda mis-suffun. Waqt access sussgwenti li nzamm fit-13 ta' Marzu 2009[13] iz-zewg kaxxi tad-drenagg fil-bitha tal-fond ta' l-attur u ta' taht il-bankina regghu gew miftuha u s-suffun gie imblukkat permezz ta' ghodda tal-lastiku. Meta tbattal l-ilma mill-banju l-katusa li hemm fil-kaxxa gewwa l-bitha regghet ma ntlietx bl-ilma ghalkemm is-suffun kien imblukkat. B'hekk gie ikkonstatat u ikkonfermat li *l-katusa li hemm taht il-kamra ta' l-ikel u tas-salott kienet qieghda titfa d-drenagg ghal gewwa l-irdim* li, kif ikkonfermat mill-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieghu, ifisser li kien hemm il-hsara fis-sistema tad-drenagg li kienet ghaddejja minn taht il-fond proprjetà ta' l-attur.

Bhala fatt irrizulta li l-katusa ta' l-ilma tax-xita inqalghet minn mal-medda u l-katusa tad-drenagg faqqghet minn mas-socket bil-konsegwenza li l-ilma beda jiskula fl-irdim u eventwalment ceda l-madum tad-dining room u tas-sitting room tal-fond ta' l-attur.

Skond il-Perit Tekniku din il-hsara sehhet minhabba zewg fatturi: ix-xoghol ta' kostruzzjoni esegwit mis-socjetà konvenuta fis-sit adjacenti ghall-fond ta' l-attur u l-fatt li fiz-zmien meta nbena l-blokk ta' appartamenti li minnu l-fond ta' l-attur jifforma parti intuzat il-hamrija biex jintradmu l-pedamenti, prattika din skontu kontra s-sengha u l-arti. In effetti fir-Relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku ikkonstata li *mill-evidenza tal-hsara li kien hemm fil-hajt ta' l-appogg wiehed jifhem li l-metodu li bih sar ix-xoghol ta' l-iskavar kien wiehed accettabbli hlief ghad-distanza ta' zewg piedi u nofs li suppost thalliet mill-blat ta' l-appogg. ... Il-fatt li s-suffun kien misdud jindika li d-drenagg kien ghadu qieghed joskula ghal gol-pedamenti u dan il-fatt jikkonferma li kien hemm hsara fis-sistema tad-drenagg li kienet ghaddejja minn taht l-appartament ta' James Church. Is-sengha u l-arti tal-bini tesigi li ma tintuzax hamrija biex jintradmu l-pedamenti, dan ghaliex jekk ikun qieghed jiskula xi ilma l-hamrija tingarr ma' l-ilma. Huwa fatt li hamrija kienet instabet fil-pedamenti u madwar il-katusi l-qodma li kien hemm taht l-appartament ta' James Church. Il-katusi l-antiki li kien hemm fl-*

[12] Fol. 109 sa' 111 tal-process.
[13] Fol. 112 u 113 tal-process.

appartament ta' James Church kienu antiki, taz-zmien il-hamsinijiet. Dawn ikunu ta' materjal mhux flessibbli u ghalhekk facilment jinkisru jew jinqalghu meta ma jkunx hemm materjal tahthom. Hekk gara meta l-hamrija ngarret mill-ilma.

A bazi ta' dawn il-konstatazzjonijiet il-Perit Tekniku kkonkluda li *x-xoghol kif kienu tqieghdu l-katusi l-qodma taht l-appartament ta' James Church ma huwiex accettabbli u ghalhekk ikkontribwixxa ghall-hsara li saret, imma min-naha l-ohra dawn kienu funzjonabbli sa' kemm saru x-xoghlijiet ta' eskavar fil-proprjetà ta' Paris Estate Limited* u konsegwentement ippropona li *l-ispejjez sabiex jinbidlu l-katusi, inkluz il-bdil tal-madum jinqasmu bejn iz-zewg partijiet*. Madanakollu però mix-xhieda li l-istess Perit Tekniku ta waqt is-seduta tat-23 ta' April 2012[14], irrizulta li anke kieku s-socjetà konvenuta zammet id-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-hajt ta' l-appogg mal-fond ta' l-attur, il-hsara fil-katusi u konsegwentement fil-madum ta' l-art fil-fond ta' l-attur kienet issehh fi kwalunkwe kaz minhabba l-fatt li l-katusi kienu mirduma bil-hamrija u mhux bil-konkos kif kienet tirrikjedi s-sengha u l-arti, anke fis-snin hamsinijiet u sittinijiet meta l-blokka ta' appartamenti nbniet.

Fir-rigward il-Perit Tekniku xehed illi *nikkonferma l-osservazzjoni tieghi illi ix-xoghlijiet li kienu saru fil-blokka ta' appartamenti fejn l-attur ghandu appartament f'din l-istess blokka ma kienux saru skond is-sengha u l-arti. Huwa veru li l-proprjetà nbniet ghall-habta tal-hamsinijiet jew sittinijiet imma dak iz-zmien il-konkos kien jintuza u per ezempju l-katusi ma kellhomx ghalfejn jintradmu bil-hamrija imma jsiru bil-konkos. ... **Qed nigi mistoqsi li kieku nzammet id-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju waqt it-thaffir mis-socjetà konvenuta kienx isir dan it-tip ta' hsara jew le, nghid li peress illi l-katusi ma kienux bil-konkos imma huma bil-hamrija, anki kieku inzammet id-distanza xorta kienu jiccaqalqu u hsara kienet issir**[15]. Fil-fatt li gara huwa li skula l-ilma minn tahthom u baqa' niezel. Dana naturalment ghar-raguni li iccaqalqu l-katusi. ... Mistoqsi jekk **kieku ma saru l-ebda xoghlijiet ta' kostruzzjoni appogg ma' l-appartamenti fejn ghandu l-attur kienet issir l-istess tip ta' hsara, nghid li ovvjament kieku ma sar l-ebda xoghol ma kienet issir ebda hsara. ... Jiena nerga' nikkonferma li ghalkemm il-hsara sehhet meta saru x-xoghlijiet min-naha tas-socjetà konvenuta, irrid nefasizza l-fatt illi ladarba x-xoghol fis-sistema tad-drenagg ta' l-appartamenti ma saritx skond is-sengha u l-arti rrizultat il-hsara li rrizultat**[16]*. In kontro-ezami l-Perit Tekniku ddikjara li ***mistoqsi li kieku x-xoghlijiet tal-hamsin u sittinijiet saru skond is-sengha u l-arti kif applikabbli dak iz-zmien kenitx issir l-istess tip ta' hsara nirrispondi li kieku x-xoghol sar skond is-sengha u l-arti u anke ntuza l-konkos, din it-***

[14] Fol. 157 sa' 159 tal-process.
[15] Enfasi tal-Qorti.
[16] Enfasi tal-Qorti.

tip ta' hsara ma kienetx tirrizulta[17]*. Nikkonferma li peress illi thaffer il-bini ta' ma' genb l-appartament in kwistjoni, l-ilma sab minn fejn jghaddi u allura l-effett haffef aktar*[18]*.*

Mix-xhieda tal-Perit Tekniku jirrizulta b'mod evidenti li huwa qed isib lis-socjetà konvenuta in parte responsabbli ghall-hsarat kawzati fil-medda tad-drenagg ta' taht il-fond ta' l-attur u fil-madum ta' l-istess fond, semplicement ghaliex esegwiet xoghol ta' kostruzzjoni fis-sit adjacenti ghall-fond ta' l-attur.

Fil-fehma tal-Qorti l-konkluzzjoni raggunta mill-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieghu dwar ir-responsabbiltà in parte tas-socjetà konvenuta ghall-hsara fil-katusi tad-drenagg ghaddejjin minn taht il-fond proprjetà ta' l-attur u fil-madum tal-fond ta' l-attur ma hijiex guridikament sostenibbli. Din l-osservazzjoni ssib konferma f'dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Gatt v. Charles Camilleri, Citaz. Nru. 1450/95** deciza fit-28 ta' Jannar 2004: *din hi azzjoni fejn l-attur qed jippretendi illi l-fond tieghu sofra hsarat minhabba allegat xoghlijiet ta' kostruzzjoni li l-konvenut ghamel fil-fond tieghu retropost. F'kazijiet ta' din ix-xorta jinsorgu in linea generali zewg principji, u cioè: 1. Meta jsir xi xoghol ta' kostruzzjoni f'post vicin u in konsegwenza l-fond adjacenti jsofri xi dannu* ***l-fatt biss li sar dak ix-xoghol fil-post vicin mhux bizzejjed biex sid il-post jigi ritenut responsabbli ghad-dannu in konfront tas-sid tal-post l-iehor****.* ***Din il-persuna tista' tigi ritenuta responsabbli ghad-danni kwante volte din kellha xi htija***[19]*. Dan ghaliex, kif desunt mill-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili "****kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu***[20]*". … 2. Inversament, skond l-Artikolu 1031 "****kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu***[21]*" u allura, kif ritenut, "non può un vicino esimersi dall' obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri.*

Fid-dawl ta' tali principju huwa evidenti li meta l-hsara fil-fond ta' l-attur giet ikkawzata mhux ghaliex is-socjetà konvenuta ma kenitx qed tibni b'mod adegwat, u dan nonostante l-fatt li waqt it-thaffir ma zammitx id-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-fond ta' l-attur, izda ghaliex ix-xoghol fuq il-medda tad-drenagg ghaddejja minn taht il-fond ta' l-attur ma sarx skond is-sengha u l-arti, in kwantu l-katusi ntradmu bil-hamrija u mhux bil-konkos, jsegwi li ma tirrizultax htija da parte tas-socjetà konvenuta ghall-akkadut u ghaldaqstant, kuntrarjament ghal dak konkluz mill-Perit Tekniku, ma tistax tinstab responsabbli, lanqas in parti, ghall-hsara kawzata fil-medda tad-drenagg u fil-madum ta' l-art tal-fond ta' l-attur.

---

[17] Enfasi tal-Qorti.
[18] Fol. 157 sa' 159 tal-process.
[19] Enfasi ta' din il-Qorti.
[20] Enfasi ta' din il-Qorti.
[21] Enfasi ta' din il-Qorti.

Apparte dawn il-hsarat, fil-fond ta' l-attur zviluppaw ukoll konsenturi fil-hajt ta' l-appogg. Il-konstatazzjonijiet u konsegwenti konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward huma li *meta wiehed jikkonsidra l-kobor tal-binja u l-volum konsiderevoli ta' blat li tqatta minn Paris Estate Ltd., il-hsara allegatament li saret fil-hajt ta' l-appogg gewwa l-appartament ta' James Church hija ta' skala li normalment insibu meta jsir dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni. Ghalkemm mill-evidenza tal-hsara li kien hemm fil-hajt ta' l-appogg wiehed jifhem li l-metodu li bih sar ix-xoghol ta' l-iskavar kien wiehed accettabbli, hlief ghad-distanza ta' zewg piedi u nofs li suppost thalliet mill-blat ta' l-appogg. Ix-xoghol ta' kostruzzjoni li kien qieghed isir fir-raba' sular fl-istess blokka ta' fejn hemm l-appartament ta' James Church setghet ukoll ikkawzat xi konsenturi. Imma l-konsenturi kienu jidhru biss fl-appogg mal-proprjetà ta' Paris Estate Ltd. u mhux fil-hitan kollha*[22] *... l-ispejjez biex tkahhal u tbajjad il-hajt tul l-appogg gewwa l-appartament ta' James Church ghandhom jigu mhallsa minn Paris Estate Ltd. Dawn ix-xoghlijiet jien nistma ghall-prezz totali ta' €800, eskluz it-taxxa*[23]*.*

Fix-xhieda li ta quddiem il-Qorti waqt is-seduta tat-23 ta' April 2012[24], il-Perit Tekniku ddikjara li *jiena ghamilt l-osservazzjonijiet dwar id-distanza ta' zewg piedi u nofs li ma nzammitx min-naha tas-socjetà konvenuta u dwar il-konsenturi li rrizultaw nghid li ghalija dawk il-konsenturi kienu normali ghal dan it-tip ta' xoghol. Fuq domanda tal-Qorti nispjega li anki kieku inzammet id-distanza ta' zewg piedi u nofs x'aktarx kienu jsiru l-istess tip ta' konsenturi.* Ghalkemm jidher li l-konsenturi fil-fond ta' l-attur ma hargux ghaliex is-socjetà konvenuta ma zammitx id-distanza legali ta' zewg piedi u nofs, jirrizulta b'mod car hafna li l-kawza tal-konsenturi fil-fond ta' l-attur huma x-xoghlijiet esegwiti mis-socjetà konvenuta fis-sit adjacenti ghall-fond ta' l-attur.

Li tali konsenturi huma konsegwenza diretta tax-xoghlijiet esegwiti mis-socjetà konvenuta gie rikonoxxut mill-istess Joseph Paris, direttur ta' l-imsemmija socjetà, li qabel ma nqalghet il-kwistjoni tal-hsarat fil-medda tad-drenagg ghaddejja minn taht il-fond ta' l-attur u fil-madum ta' l-istess imsemmi fond, dwar liema hsarat ma kienux qed jaqblu, kien accetta li jaghmel tajjeb ghal tali konsenturi. In effetti fl-affidavit[25] tieghu Joseph Paris iddikjara li *niftakar li waqt li konna ghaddejjin bix-xoghlijiet, il-Perit Joseph Grech kien infurmani li James Church kien talbu sabiex ikellmu rigwardanti certu hsarat li kellu fil-flat tieghu. Il-Perit kien infurmani li kien mar ghandu u li kien hemm konsenturi zghar hafna. Jiena ghidt lill-Perit biex jinfurmah li ghal dak li jirrigwarda l-konsenturi ma kienx hemm problema ghax meta konna nkunu lestejna l-binja u ghalhekk ahna stess kellna nibdew niksu l-istess binja, kont nibghat lill-haddiema tieghi sabiex jizbghu l-hajt fejn kien hemm xi konsenturi.*

[22] Fol. 55 u 56 tal-process.
[23] Fol. 58 tal-process.
[24] Fol. 157 sa' 159 tal-process.
[25] Dok. "AC3" a fol. 142 sa' 145 tal-process.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk il-Qorti ma ssib ebda raguni ghalfejn in kwantu rigwarda l-konsenturi fil-fond ta' l-attur, ghandha tiddipartixxi mill-konkluzzjoni raggunta mill-Perit Tekniku. Konsegwentement ghalhekk tqis li in kwantu responsabbli ghall-hrug ta' tali konsenturi fil-hajt ta' l-appogg tal-fond ta' l-attur, is-socjetà konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta' €944 rapprezentanti l-valur tax-xoghol rimedjali mehtieg bil-VAT inkluza.

In kwantu rigwarda l-imghax fuq tali ammont, fil-fehma tal-Qorti dan ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza in kwantu l-valur rapprezentanti l-ispiza mehtiega ghax-xoghol rimedjali ghall-konsenturi li hargu fil-hajt ta' l-appogg tal-fond ta' l-attur b'konsegwenza tax-xoghlijiet esegwiti mis-socjetà konvenuta fis-sit adjacenti ghall-fond ta' l-attur gie likwidat mill-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieghu, u konsegwentement minn din il-Qorti f'din id-decizjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tichad l-ewwel, it-tieni, ir-raba' u s-sitt eccezzjonijiet sollevati mis-socjetà konvenuta;
2. Tilqa' in parte t-tielet, il-hames eccezzjonijiet sollevati mis-socjetà konvenuta u tilqa' *in toto* s-seba' eccezzjoni sollevata mis-socjetà konvenuta;
3. Tiddikjara lis-socjetà konvenuta responsabbli ghall-konsenturi li hargu fil-fond proprjetà ta' l-attur Nru.4, Flat 1, Triq Locker, Sliema, b'konsegwenza tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni minnha esegwiti fis-sit adjacenti ghal tali fond;
4. Tillikwida d-danni dovuti lill-attur ghal tali hsarat fis-somma komplessiva, ossia inkluza l-VAT, ta' €944;
5. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' €944, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din id-decizjoni sad-data ta' l-effettiv pagament.

Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz l-ispejjez ghandhom jigu sopportati interament mill-attur.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR