FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar il-Hamis tnax (12) ta' Ottubru 2017

Rikors Numru 143/13 FDP

Angelo Caruana (ID 442658M) u
Helen Caruana

vs

Anthony Ferriggi (ID 719059M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fid-19 ta' Mejju 2013 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallashom is-somma ta' erbat elef u hames mitt Euro (€4,500) rappresentati danni sofferti minnhom fil-propjeta taghhom gewwa 61, Triq Guze' Abela, Zejtun, li taghhom l-intimat kien unikament responsabbli, flimkien ma' spejjez, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali datata 20 ta' Novembru 2012.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fil-5 ta' Lulju 2013 fejn laqa' ghal dak lilu allegat billi qajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

1. Illi preliminarjament l-intimat jecepixxi n-nullita tat-talba tar-rikorrenti stante li tali ija pres bil-ligi;

2. Illi ma huwiex minnu li huwa dovut l-ammont ta' erbgha telef u hames mitt Ewro (€ 4,500.00) da parti ta' l-intimat fil-konfront tar-rikorrent u dan rigwardanti danni fil-propjeta' tar-rikorrenti u cioe' 61, Triq Guze Abela, Zejtun

3. Illi di piu' u minghajr l-ebda pregudizzju ghal premess, ma huwiex minnu li l-intimat ikkaguna xi danni fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Illi in vista tal-premess u ghar-ragunijiet ohra li ser jissemmew tul il-prosegwiment tal-kawza, it-talba tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda, bl-ispejjes kontra r-rikorrenti

5. Illi, fl-ahhar lok, u minghjar pregudizzju ghal dan kollu, in virtu' ta' l-Artikolu 562 tal-Kapitolu XII tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti huma tenuti jipprovaw l-allegazzjonijiet kollha fid-dawl ta' l-Artikoli 558 u 559 ta' l-appena citat Kapitolu.

Rat illi fit-28 ta'Ottubru 2013, permezz ta' nota l-intimat indika illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija bbazata fuq l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Semghet ix-xhieda tar-rikorrent **Angelo Caruana**, moghtija fit 28 ta' Ottubru 2013 u d-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa (fol 11).

Rat illi fit 18 ta' Novembru 2013 il-Qorti appuntat lill Espert Tekniku l-Perit Edgar Rossignaud sabiex jassistiha.

Rat ir-rapport mahrug mis-socjeta General Ecological Services Co Ltd in konnessjoni ma' hsarat fis-sistema tad-drenagg tar-rikorrenti u ppresentata mir-rikorrenti fit 18 ta' Novembru 2013 (fol 14).

Rat il-"*Condition Report of property at Edelweisse, 51, Guze Abela Street, Zejtun*" mahrug mill-Perit Kenneth Camilleri u datat 18 ta' Mejju 2011 (fol 33) li gie ppresentat mill-intimat flimkien ma' dokumentazzjoni ohra fid 9 ta' Dicembru 2013.

Rat illi fit-30 ta' Jannar 2014 il-Perit Tekniku il-Perit Edgar Rossignaud ippresenta r-rapport tieghu. (fol 52)

Semghet ix-xhieda ta' Angelo Caruana moghtija fl-10 ta' Novembru 2014.

Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fil 5 ta' Frar 2015 (fol 75)

Ra in-nota tal-Expert Tekniku ippresentata fis 7 ta' April 2015 fejn talab lir-rikorrent jikkonferma l-veracita' o meno tar-rapport tal-Perit Kenneth Camilleri qabel ma jaghmel il-kummenti tieghu dwar id-domandi in eskussjoni.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Joseph Zerafa Boffa**, illi kien il-perit tar-rikorrenti, prodott mill-intimat u moghtija fil-5 ta' Ottubru 2015

Semghet ix-xhieda ta' **Charlotte Mangion**, rappresentanta tas-socjeta General Ecological Services Company Limited, prodott mill-intimat u moghtija fil-5 ta' Ottubru 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Charles Ciappara**, illi kien imqabbad mill-intimat sabiex ihaffer fil-fond ta' l-intimat biswit dik tar-rikorrent, prodott mill-intimat u moghtija fit 8 ta' Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Kenneth Camilleri**, imqabbad mill-intimat sabiex jmexxilu x-xogholijiet, prodott mill-intimat u moghtija fit 8 ta' Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Charles Ciappara moghtija fit 13 ta' Gunju 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Kenneth Camilleri moghtija fil 21 ta’ Novembru 2016 u fis 6 ta’ Frar 2017.

Ra illi fis 6 ta’ Frar 2017 il-partijiet lkoll iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra illi fit 8 ta’ Mejju 2017 l-abbli difensur tar-rikorrenti ippresenta s-sottomissjonijet tieghu.

Ra illi fil 25 ta’ Settembru 2017 l-abbli difensur ta’ l-intimat ippresenta s-sottomissjonijet tieghu.

Ra illi fil 25 ta’ Settembru 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-partijiet huma girien u filwaqt illi r-rikorrenti ghandhom l-propjeta 61, Triq Guze Abela, Zejtun, l-intimat ghandu l-propjeta 65, Triq Guze Abela, Zejtun, liema propjetajiet huma adjacenti minn wara, kif jidher fil-pjanta a fol 103 tal-process.

Jirrizulta, di fatti, illi l-intimat ghazel illi jizviluppa l-fond tieghu, liema fond jinsab diviz minn propjeta ohra tul parti mill-propjeta’ u hija adjacenti fuq parti ohra.

Jirrizulta illi qabel ma saru x-xogholijiet, ossija fid 9 ta’ Mejju 2011, il-perit ta’ l-intimat, il-Perit Kenneth Camilleri, mar fir-residenza tar-rikorrenti u ghamle access fejn seta jikkonstata s-segwenti:

> *Present at this inspection were also Mr. Angelo Caruana and his wife.*
>
> *The situation is as follows:*
>
> *At ground floor level one finds some minor cracks in the mortar in the garage area. There are also some signs of humidity and there is an area which is not plastered nor rendrede located exactly around the water meter (refer to photo 1 and 2).*
>
> *Further in, in the sitting area there is a small vertical crack konsentura' and also sign of humidity in the first course above finished floor level (refer to photo 384).*
>
> *At the back of the house at ground floor level, in the dining area there are also sign of humidity and some paint on the walls is peeling off (refer to photo 50.*
>
> *In back there are some pointing missing on the rear wall of this terraced the house (refer to photo 6).*
>
> *At floor level, in one of the bedrooms a small crack was noticed, and there first are also signs of water ingress refer to photo 7). In the second bedroom facing triq Guze Abela there are also sign of water ingress (refer to photo 8&9). There are also some paint which is peeling off the wall in the third bedroom (refer to photo 10).*
>
> *A typical horizontal crack was also noticed at roof level (refer to photo 11).*

Jirrizulta illi x-xogholijiet li kellhom isiru kien jinkludi t-tqattiegh tal-blat fil-fond kollu ta' l-intimat, liema xoghol allura kien jinkludi wkoll it-tqattiegh tal-blat biwsit il-fond tar-rikorrenti fejn il-propjetajiet imissu – dana ix-xoghol beda fl-24 ta' Mejju 2011 u dam madwar xaghrejn b'kollox.

Jirrizulta illi wara li saru x-xogholijiet, il-Perit Camilleri reggha mar fuq il-post sabiex jara il-hsarat illi gew kkawzati rizultat tax-xoghlijiet, u ghamel stima tax-xogholijiet datata 12 ta' Settembru 2012 fl-ammont ta' €601.90 eskluz il-VAT. (fol 104)

Jirrizulta illi, waqt li r-rikorrenti kienu qed jiddiskutu l-hsarat illi huma sofrew mal-Perit Camilleri, huma ppresentawlu stima tax-xogholijiet illi kellhom isiru, liema stima kien jghid li l-ispejjez ghall-istess xogholijiet indikati mill-Perit kellhom attwalment ikunu ta' €1,864.33. (fol 105).

Jirrizulta illi ftehim ma kienx hemm u, eventwalment, fid 9 ta' Jannar 2013, ir-rikorrent kitbu lill-intimat tramite l-avukati taghhom u ippresentaw rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa datat 9 ta' Dicembru 2012, fejn issa l-ispejjez ghall-hsarat inkorsi kienu jammontaw ghall €3,779.17.

Jirrizulta, di fatti, illi fir-rapport redatt mill-Perit Zerafa Boffa, gie inkluz wkoll xoghol ta' riparazzjoni tal-bir li allegatament beda jitlef l-ilma wara x-xogholijiet, kif ukoll xoghlijiet fis-sistema tad-drenagg illi allegatament saritilha l-hsara, u madum ghall-garage kif ukoll c-ceramika kollha ta' toilet li allegatament saritilhom l-hsara waqt ix-xogholijiet. (fol 164)

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-Qorti, wara illi giet mgharrfa illi l-hsarat ilmentati kienu ghadhom fil-fond tar-rikorrenti, qabbdet Espert Arkitett sabiex jaccedi fuq il-post u jaghmel il-konstazzjonijiet tieghu.

Il-Perit Edgar Rossignaud mar fuq il-post u ghamel is-segwenti konstatazzjonjiet:

> *Id-dar numru 61 Triq Guze Abela, Zejtun, li hi propjeta ta' l-Attur, qeghda mqassma fuq zewg sulari, u tmiss fuq in-naha ta lemin (x'hin thares mit-triq) mal-propjeta tal-konvenut f'numru 65 fejn sar tqattiegh ta' blat u zvillup ta' bini. Dawn iz-zewgt idjar jinsabu fl-istess livell u prattilkalment fil-livell tal-bankina. Min dan l-access l-esponent jirreleva illi fil propjeta ta' l-Attur, gew osservati diversi hsarat, kif jidher ukoll fir-ritratti hawn annessi. Dawn il-hsarat jistghu jinqasmu f dawn il-kategoriji:*
>
> *1. <u>Konsenturi</u>: Kawza ta' l-zvillup li sar fil-fond agiacenti, partikolarment bil-qtugh ta' blat, irrizultaw diversi konsenturi fiz-zewg sulari tad-dar, u kkawzaw perkolazzjoni ta' ilma mal-hajt ta l-appogg, li tebbghu xi hitan. Dawn qeghdin elenkati fl-iskeda tar-ritratti hawn annessa.*
>
> *2. <u>Katusa tad-drenagg</u>: Jidher li katusa li qieghda taht l-art tal-garage garrbet hsarat waqt it-tqattiegh tal-blat, b'tali mod li d-drenagg mhuwiex qieghed ighaddi mix-xaft interna ghal barra.*
>
> *3. <u>Bir</u>: Il-livell ta' l-ilma fil-bir qieghed baxxhafna li jindika li dan il-bir garrab ukoll il-hsara waqt il-qtugh tal-blat, u mhux qed izomm lilma kif suppost.*

4. Il-vaska tat-toilet li hemm fis-sular t'isfel u li qieghed qrib il-hajt ta' l-appogg hija mxaqqa. Dan is-sett tal-fajjenza huwa ta' kulur 'magenta' li m'ghadhekx issibhom fil-hwienet tal kmamar tal-banju.

5. Fis-saqaf ta' taht il-landing tat-tarag hemm zewgt ixquq irqaq fil-kantunieri, kawzati probabbilment mil-moviment li garrab il-hajt li fuqu jserrah dan it-tarag.

6 ll-koxxa tal-gebel tal-bieb tal-kamra tal-bejt ngasmet parti minnha u waqghet fl art.

Kostatazzjoni tad-Danni

Wara li hadt kunsiderazzjoni ta' dan kollu hawn fuq spjegat, ix-xoghlijiet li ghandhom jsiru fil-fond numru 61, Triq Guze' Abela, biex titranga hsara kawzati mix-xoghol li sar f numru 65 fl-istess triq, huma dawn:

1 Kull fejn hemm xi konsenturi fil-hitan, kawza tac-caqlieq li sofra l-bini bl-izvillup fil-fond agjacenti, partikolarment bit-tqattiegh ta' blat, iridu jitkahhlu, u jinzebghu mil-gdid. Peress li hemm xi kmamar li huma mizbughin b'kuluri pjuttost vivaci, u jkun difficli li tqabbel il kulur ezatt, jkun hemm bzonn f' dawn il kazi li tinzebgha l-kamra kollha. Fejn hemm xquq irqaq fis-saqaf tal-landing, jew fejn is-saqaf jmiss ma appogg, jkun jrid jintuza 'filler" apposta qabel ima tinghata z zebgha.

2. ll-bir li hemm fil-bitha u li ghandu superfici ta' xi 50 metru kwadru jrid jigi nvestigat u jerga jitbattam sew, fejn hemm xi xquq, u dan b'uzu ta' materjal adekwat.

3. Jinqala l-madum ta' l-art biswiet il-hajt ta' l-appogg gewwa l-garage, tinkixef il-katusa tad-drenagg u tinbidel b'wahda gdida, tal-uPvc, mqeghda bil-qlib u tinghata cover tal-konkos. Jergha jsir l-irdim, jinqala l-madum l-iehor u jitqieed madum gdid.

4. Jinqala t-toilet, il-flushing u l-'wash hand basin' u jitqieghed sett gdid ta kulur abjad. Jinbiddlu wkoll accessorji.

Konkluzjoni

Wara li ha kunsiderazzjoni ta' dan kollu hawn fuq spjegat, u wara li nnota l-kontenut tad- Dokument GES1, il-Perit sottoskritt ghamel stima tax-xogholijiet u huwa ta' l-opinjoni li l'istima maghmulha mill-Perit Zerafa Boffa, kifipprezentat bhala 'Dok AC1' u 'Doc Ac2' u li tilhaq l-ammont ta' Eur 3,779.17 inkluz il-VAT hija wahda gusta.

Jirrizulta illi fis-7 ta' April 2015, wara illi l-Perit ha konstazzjoni tad-domandi in eskussjoni ta' l-intimat, gharraf il-Qorti illi huwa ma kienx a konjizzjoni tar-rapport illi kien irrediga l-Perit Kenneth Camilleri u ghalhekk ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

L-esponent jrid jirrileva li, minghajr ma jixhet ebda dubju fuq l-onesta' tal-perit Camilleri, dan I-istess rapport, li kien qed jelenka xi difetti li kienu prezenti qabel ma beda x-xoghol fuq il propjeta ta' l-intimat, ma jidhirx li huwa convalidat mill-Atturi. F'kazi simili, fejn rapport ta' l-istat ta' bini jsir qabel ma' jibda xi zvillup f'bini

agjacenti, normalment jkun ffirmat mis-sid tad-dar imsemmija fir-rapport, bhala sinjal li dak li ntqal fih huwa accettat bhala korett.

Fin-nuqqas ta' din il-verifika esponent jissugerixxi li l-Attur jigi mistoqsi, taht gurament, jekk kienx konxju ta' dan ir-rapport, u jekk jaqbilx mieghu u mal-konkluzjonijiet hemm espressi.

Fil-kaz li dan ir-rapport, li kien ippresentat mill-intimati, jkun konvalidat mill-atturi, allura l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu tas-26 ta' Jannar 2014, jkunu jridu jigu riveduti fid-dawl ta' l-informazzjoni li hemm fl istess rapport. Jekk, mill-banda l-ohra l-Atturi ma jikkonvalidawx dan ir rapport, jista jkun hemm bzonn li jigi msejjah il Perit Kenneth Camilleri biex jahlef dan ir-rapport tieghu quddiem l-Onorabbli Qorti.

Jirrizulta illi l-Perit Kenneth Camilleri stess ikkonferma illi r-rikorrenti ma kienux iffirmaw ir-rapport tieghu ghalkemm insista illi kien qal lir-rikorrent sabiex jindikalu fejn ma kienx qieghed jaqbel ma’ dak illi kien qieghed jghidlu l-Perit waqt l-access.

Jirrizulta wkoll, kif jikkonferma l-Perit Kenneth Camilleri, a fol 141, illi waqt illi kienu ghaddejjin ix-xogholijiet, ir-rikorrenti kienu kkomunikaw mieghu u qalulu illi kien hemm hsara fis-sistema tad-drenagg taghhom kif ukoll illi kien gralhom il-hsara fit-toilet – dawna l-hsarat ma jidhrux illi gew ikkunsidratui b’ebda mod mill-Perit Camilleri meta ghamel l-istima tar-riparazzjoni li kellhom isiru wara li x-xogholijiet tlestew (fol 104).

Jirrizulta, finalment, illi l-intimat, wara d-dikjarazzjoni tal-Perit fuq imsemmija, fl-ebda stadju ma talab illi l-Perit Tekniku jghaddi ghar-risposti ulterjuri fuq id-domandi addizzjonali minnu maghmulha.

Il-Qorti, f’dana l-istadju, madanakollu tirrileva illi l-Perit tal-Qorti kellu l-opportunita’ illi jaccedi fuq il-post u jivverifika l-hsarat kollha illi kienu jidhru rizultat tax-xogholijiet illi saru w ghalhekk ir-rapport tieghu huwa rendikont tal-hsarat illi hemm, liema hsarat setghu kienu facilment identifikati jew kkontestati mill-intimat f’kaz illi ghazel li jidhol fid-dar tar-rikorrenti waqt l-access illi ghamel il-Perit tal-Qorti, liema fatt huwa ghazel illi ma jaghmilx u ghazel illi joqghod barra minflok. (vide fol 53).

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-eccezzjonijet imressqa mill-intimat, ili d-difiza tieghu hija bbazata fuq zewgt argumenti principali: illi l-azzjoni odjerna hija preskritta abbazi tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u illi huwa ma kkawza ebda hsarat lill-rikorrenti u ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut.

<u>*Preskrizzjoni*</u>

L-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi illi:

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

Jirrizulta, mix-xhieda tal-Perit Kenneth Camilleri illi x-xogholijiet illi rizultat taghhom ir-rikorrent jikkontendi ili grawlu l-hsarat bdew fl-24 ta’ Mejju 2011 – vide fol 154.

Jirrizulta, di fatti, illi anke l-Commencement Notice relatat max-xoghol meritu tal-kawza odjerna jghid illi tali xoghol kien ser jibda fl-24 ta’ Mejju 2011 – vide fol 161.

Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna giet intavolata fit 13 ta’ Mejju 2013, ossija qabel it-trapass tal-periodu ta’ sentejn imsemmi fl-artikolu 2153 tal-Kap 16.

Jirrizulta ghalhekk illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma’ tregix.

L-intimat ma kkawzax id-danni

Jirrizulta, skond ix-xhieda tal-Perit Kenneth Camilleri, ossija il-perit ta’ l-intimat, illi huwa stess seta jikkonstata illi kien hemm hsarat fir-residenza tar-rikorrenti wara ix-xoghol ta’ l-intimat, tant illi rrediga stima tax-xogholijiet rimedjali fit 12 ta’ Settembru 2012 (vide fol 104), fejn ikkalkola illi tali xogholijiet kienu ser jiswew €601.90 eskluz il-VAT.

Jirrizulta ghalhekk, illi a differenza ta’ dak eccepit mill-intimat, mhux talli ma ikkawzax hsarat l-intimat lir-rikorrenti, izda talli kien a konoxxenza tal-fatt illi kkawza hsarat u l-perit tieghu pprepara stima tal-hsarat li kkonstata l-Perit Camilleri.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi ghalkemm ir-rikorrent, fir-rikors promotur tieghu, jikkontendi illi l-hsarat kienu jammontaw fl-ammont ta’ €4,500, attwalment skond il-Perit tar-rikorrent stess, ossija il-Perit Zerafa Boffa, il-hsarat stmati kienu jammontaw ghal €3,779.17, ossija anqas minn dak mitlub mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom.

Jirrizulta illi l-Perit tal-Qorti, hekk kif mar fuq il-post u seta’ jikkonstata l-hsarat kollha li minnhom kien qieghdin jilmentaw ir-rikorrenti, ikkonferma illi l-istima tax-xogholijiet maghmulha mill-Perit Zerafa Boffa kienet wahda gusta.

Tenut kont tal fatt illi ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-intimat kkawza hsarat lir-rikorrenti u tenut kont tal-fatt illi l-hsarat kienu lkoll a konoxxenza tal-Perit ta’ l-intimat Camilleri, inkluz il-hsarat fit-toilet u fis-sistema tad-drenagg, ghalkemm huwa ma pprovdiex ghalihom fl-istimi tieghu, il-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ma ghandhiex taqbel mal-konkluzjoni tal-Espert Tekniku taghha.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat ir-rapport tal-Espert minnha imqabbad,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta’ l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta’ l-intimat,

Tilqa t-talba tar-rikorrenti limitatament kif gej, u dana billi

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta’ tlett elef, sebgha mija u disgha u sebghin Euro u sbatax-il centezmu (€3,779.17)

Tikkundanna lill intimat ihallas lir-rikorrenti is-s-somma ta’ **tlett elef, sebgha mija u disgha u sebghin Euro u sbatax-il centezmu (€3,779.17) .**

Spejjez kollha ghandhom jigu sopportati ghoxrin fil-mija (20%) mir-rikorrenti u tmenin fil-mija (80%) mill-intimat u

Imghax kalkolabbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta’ l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur