FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 15 ta' Novembru, 2017

Rikors nru: 361/2006 MLF

Gordon Pisani

Vs

Godfrey u Mona konjugi Zammit,
Maria Concetta Schembri u
Maria Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Gordon Pisani fejn talab li l-konvenuti jew min minnhom jigu kkundannati ihallsu dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Qorti, rapprezentanti danni sofferti minnu konsegwenza ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni li l-konvenuti jew min minnhom ghamlu fil-fond suespost ghall-hanut tieghu, liema hanut igib l-indirizz GPRA, 3, Triq il-Parrocca, St. Venera, ghal liema danni l-konvenuti jew min minnhom huma unikament responsabbli.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-ammont pretiz jeccedi s-somma ta' elf u hames mitt Lira (Lm1,500) izda ma jaccedix is-somma ta' hamest'elef Lira Maltin (Lm5,000).

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, inkluz dawk tal-ittra interpellatorja datata 26 ta' Ottubru, 2006, tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 3029/06 u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament illi l-eccipjent Godfrey Zammit m'huwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri billi huwa personalment ma qed jaghmel ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni kif allegat mir-rikorrent, u lanqas ma ghandu xi sehem mill-propjeta' li fiha saru xogholijiet.

2. Illi f'kull kaz l-eccipjenti m'ghandhomx ibatu spejjez f'din il-kawza billi s-sidien tax-xogholijiet, mill-ewwel offrew li jirrimedjaw il-hsarat kagonati mix-xogholijiet billi jsewwu l-konsenturi fil-post tar-rikorrent u jbajdu fejn mehtieg. Kien l-istess rikorrent li issuggerixxa li x-xogholijiet rimedjali jsiru wara li jitlestew ix-xogholijiet kollha. Sussegwentement, ir-rikorrent kien biddel fehemtu u ried li jinkariga lil xi hadd hu stess, bi stima ta' LM225 ghar-riparazzjonijiet. Jidher li aktar tard rega' bidel fehemtu u, bla ma kkomunika ma hadd mill-esponenti, mexxa b'din il-kawza.

3. Illi l-ammont pretiz mill-attur b'dawn il-proceduri huwa eccessiv.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat iz-zewg rapporti tal-Perit Tekniku mahtur minn din il-Qorti, l-AIC Godwin Abela.

Semghet it-trattazzjoni finali tal-Avukati difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. L-attur kellu hanut li minnu kien ibiegh *white goods*, principalment air conditioners u refrigerators. Il-hanut kien jifthu fil-ghaxija matul il-gimgha u s-Sibt fil-ghodu ghax fil-ghodu kien jaghmel l-istallazzjonijiet tal-*air conditioners* li jkunu ordnati.
2. F’Ottubru 2005, beda zvilupp fis-sit adjacenti u sovvrastanti li kien jikkonsisti f’alterazzjonijiet strutturali, bini ta’ sular gdid u washrooms fuqhom, li pero ma nbdewx.
3. Dan is-sit jappartjeni lill-konvenuti kollha barra lil konvenut Godfrey Zammit – jigifieri l-konvenuti Schembri u Mona Zammit. Pero Godfrey Zammit kien qed jiehu hsieb ix-xogholijiet li qed isiru, peress li l-mara tieghu, il-konvenuta Mona Zammit hija ko-proprjetarja tas-sit flimkien mal-konvenuti Schembri.
4. Qabel bdew ix-xogholijiet sar tpartit bejn l-attur u l-familja Schembri, konvenuti, fis-sens li l-attur ha pussess ta’ parti mill-bitha tas-sit tal-familja Schembri u nkorporaha mal-hanut tieghu, u l-familja Schembri hadu l-arja ta’ fuqha biex juzawha.
5. Waqt li kienu qed isiru dawn ix-xogholijiet ghamlet ix-xita u dahal l-ilma fil-hanut, u ixxarrbu il-hitan u s-saqaf. Inoltre, hargu wkoll xi konsenturi fil-hitan.
6. Il-konvenut Godfrey Zammit, li kif inghad kien qed jiehu hsieb ix-xogholijiet mill-ewwel assuma responsabbilita ghal uhud mid-danni kagunati, pero il-parir tal-periti rispettivi tal-partijiet kien, li l-ewwel jitlesta l-izvilupp kollu li riedu jaghmlu l-familja Schembri, u wara li jinxfu il-hitan u s-saqaf, isir ix-xoghol rimedjali u jitbajjad il-hanut.
7. L-attur kellu jaghlaq il-hanut ghax ma setghax juzah minhabba l-ilma li dahal, u nehha l-merkanzija li kellu go fih.
8. Mill-provi ma jirrizultax meta l-izvilupp li kienet qed taghmel il-familja Schembri waqaf, pero jidher li meta sar l-access mill-Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela fl-10 t’Ottubru 2007, dan l-izvilupp kien gie terminat.
9. Ghalkemm il-konvenut Godfrey Zammit xehed li hu kien offra li jsewwi l-hsara, wara li spiccaw ix-xogholijiet strutturali, l-attur qatt ma kellmu biex jirrangalu l-hsara li sofra.
10. Immedjatament wara, cioe bi skrittura privata datata 8 ta’ Novembru 2007, l-attur kera l-hanut lil terzi versu l-kera ta’ Lm7 – ekwivalenti ghal €16.30 kuljum.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-Qorti sejra l-ewwel tikkunsidra l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Godfrey Zammit, u imbaghad tikkunsidra l-meritu.

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari – li l-Konvenut Godfrey Zammit mhux il-Legittimu Kontradittur

Godfrey Zammit xehed li l-proprjeta li giet zviluppata hija proprjeta tal-familja tal-mara tieghu Monica Zammit nee Schembri, ohtha Maria Schembri u ommhom Concetta Schembri – ilkoll konvenuti f'dan il-progett. L-ahwa wirtu s-sehem ta' missierhom, u hu m'ghandu l-ebda sehem f'din il-proprjeta. Hu kien jghin lill-familja tal-mara tieghu f'dan il-progett.

Ghalkemm kien ikun ahjar li kieku l-konvenut Godfrey Zammit ezebixxa l-kuntratti u testment relattivi, ix-xhieda tieghu ma giet bl-ebda mod kontradetta. Fil-fatt, il-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro, li kien inkarigat mill-progett xehed li l-konvenut Godfrey Zammit kien hallsu ghan-nom tal-mara tieghu, ohtha u ommha.

Ladarba ma jirrizultax mill-provi li l-konvenut Godfrey Zammit kien ko-proprjetarju tal-proprjeta li giet zviluppata, hu ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Meritu

Fil-kaz odjern, il-konvenuti mhux qed jikkontestaw il-fatt li kawza tax-xogholijiet li ghamlu fil-proprjeta taghhom, dahal l-ilma tax-xita fil-hanut tal-attur, u li huma responsabbli ghal ghad-danni kagunati minn dan l-ingress tal-ilma. Id-divergenza principali bejn il-partijiet hija dwar il-likwidazzjoni tad-danni – kemm dawk rimedjali tal-hanut, kif ukoll ghal *lucrum cessans* li qed jippretendi l-attur.

Il-Qorti se tibda l-ewwel biex tikkunsidra l-ammont li ghandu jigi likwidat lill-attur sabiex ikopri l-ispejjez li inkorra sabiex jirrimedja ghad-dannu minnu suffert minhabba l-ingress tal-ilma. Il-Qorti m'ghandhix dubbju li sal-ahhar t'Ottubru 2007, l-attur kien ghamel ix-

xogholijiet rimedjali, ghax li kieku ma kienx se jikri l-fond fil-bidu ta' Novembru 2007. Madanakollu, ghalkemm hu ghalaq il-provi fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2008 – cioe sitt xhur wara li kera l-fond – huwa ma ezebixxa l-ebda ircevuta tal-ispejjez li effettivament inkorra biex jirranga l-fond. Ghalhekk, din il-Qorti se jkollha tibbaza ruhha fuq l-estimi tal-Espert Perit Mario Cassar.

Fir-relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku Mario Cassar ikkonkluda hekk:
"L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici.

1. *Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta mill-provi li waqt il-kostruzzjoni tal-izvilupp tal-konvenuti graw hsarat fil-hitan inkluz konsenturi u dahal l-ilma tax-xita li xarrab il-hitan u ghamel hsara fis-soffitt u fl-ghamara.*

2. *Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta mill-provi li l-hanut kellu jinghalaq ghal perjodu ta' circa sena u ma setax jintuza sakemm setghu isiru t-tiswijiet u dan biss wara li l-izvilupp kellu jigi kompletat inkluz l-eghluq tal-aperturi.*

3. *Illi fl-opinjoni tieghu kellhom isiru s-segwenti xogholijiet rimedjali fil-hanut tal-attur:*

    - *Tberfil tal-fili u tikhil fejn graw konsenturi fil-hitan;*
    - *Tiswijiet fis-saqaf tal-konkos fil-parti ta' wara tal-hanut;*
    - *Tiswijiet f'parti tas-soffit, tibdil ta' uhud mit-tiles;*
    - *Kisi fejn hemm bzonn;*
    - *Tibjid tal-hanut kollu.*

4. *Illi fl-opinjoni tieghu ix-xogholijiet hawn fuq elenkati huma stmati fl-ammont ta' €2,500 (elfejn u hames mitt ewro)."*

Wara li pprezenta r-rapport tieghu, l-Perit Tekniku ipprezenta nota bi breakdown tal-ispejjez stmati minnu. Dan il-breakdown jghid hekk:

- *Tberfil tal-fili u tikhil fejn graw konsenturi fil-hitan - €250*
- *Tiswijiet fis-saqaf tal-konkos fil-parti ta' wara tal-hanut - €500*

- *Tiswijiet f'parti tas-soffit, tibdil ta' uhud mit-tiles - €500*
- *Kisi fejn hemm bzonn - €250*
- *Tibjid tal-hanut kollu - €1,000*

Mix-xhieda tal-Perit Tekniku in eskussjoni, irrizulta s-segwenti:

1. Li hu ma setghax jiftakar f'hix kienu jikkonsistu l-hsarat fis-saqaf tal-konkos fuq wara tal-hanut imsemmija fir-rapport tieghu. Il-Qorti tosserva li fir-rapport tieghu tal-24 t'Ottubru 2006, il-Perit Robert Sarsero, il-perit *ex parte* tal-attur, jghid li konsegwenza tal-izvilupp fil-fond adjacenti, gew kagunati danni fil-hanut *inter alia* minhabba *"rainwater seepage through reinforced concrete ceiling and open joints causing damage to both concrete ceiling and gypsum suspended ceiling … …"* Mill-provi ma jirrizultax li l-Perit Sarsero ghamel access fil-hanut, qabel beda x-xoghol ta' zvilupp fil-fond adjacenti. Min-naha l-ohra il-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro, il-perit *ex parte* tal-konvenuti xehed hekk: *"Nghid illi qabel ma beda l-progett jien dhalt fil-hanut tal-attur biex nara f'liema stat jinsab … … Kien hemm il-parti ta' quddiem li kien fi stat tajjeb u l-parti ta' wara kien hemm parti mill-istruttura tas-saqaf tal-konkos li kellha xpakkar u sadid fix-xibka li juri li ma kienx fi stat perfett u dan b'rizultat ta' wear and tear u z-zmien li kellu. Nghid ukoll illi din il-parti tas-saqaf kienet esposta ghall-elementi."* (sottolinear tal-Qorti). Fid-dawl ta' dan il-konflitt ta' xhieda bejn l-periti *ex parte*, in-nuqqas tal-Perit Tekniku li jiftakar f'hix kienu jikkonsistu dawn il-hsarat li jsemmi fis-saqaf tal-konkos, u allura wisq inqas ma ta opinjoni jekk dawn kienux jezistu qabel beda l-izvilupp, kif jghid il-Perit Sammut Tagliaferro, jew jekk gewx kagunati konsegwenza tal-izvilupp, il-Qorti hija tal-opinjoni li ma giex ippruvat sal-grad tal-probabbli, li dawn id-danni f'dan is-saqaf tal-konkrit gew kagunati konsegwenza tal-izvilupp. Konsegwentement, hija sejra tinjora l-istima li ghamel l-Perit Tekniku ghat-tiswija taghhom.

2. Il-Perit Tekniku lanqas seta' jiftakar fejn kien hemm bzonn kisi fil-hanut – apparti t-tberfil tal-fili u t-tikhil tal-konsenturi, li ghalihom giet likwidata somma apparti. Fir-rapport tieghu, ma indika l-ebda post fil-hanut li kellu bzonn kisi. Konsegwentement, din il-Qorti se tinjora wkoll l-istima li ghamel l-Perit Tekniku ghal dan il-kisi.

Għaldaqstant, mill-istima ta' €2,500 likwidata mill-Perit Tekniku fl-ewwel rapport tiegħu, il-Qorti se tnaqqas l-ammont ta' €500 li kienet l-istima għat-tiswija tas-saqaf tal-konkos u €250 oħra li kienet l-istima għal kisi li kien hemm bżonn. Għadaqstant, il-Qorti qed tirriduċi l-istima tad-danni sofferti mill-attur għall-ammont ta' €1,750.

Il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra il-*lucrum cessans* li qed jippretendi l-attur.

Fl-ewwel lok, l-attur qed jitlob ukoll li jiġi rizarċit għaż-żmien li kellu jżomm il-ħanut magħluq u ma setgħax juzah għax-xogħol tiegħu. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku jgħid, li mill-provi jirrizulta li l-ħanut kellu jinżamm magħluq għal perjodu ta' ċirca sena. Pero bir-rispett kollu din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku, stante li għalkemm mill-provi jirrizulta li x-xogħol tal-iżvilupp inbeda f'Ottubru 2005, ħadd mill-partijiet ma ġab prova meta ġie mitmum. Inoltre, jirrizulta li l-attur waqaf juża' l-ħanut wara li daħal l-ilma tax-xita li, skond ix-xhieda tiegħu stess kien għal ħabta ta' Ottubru – Novembru 2005. Huwa jgħid ukoll li minħabba dan li ġara kellu jneħħi l-merkanzija kollha mill-ħanut.

Fl-ewwel lok, il-Qorti tosserva li ladarba ma ngabitx prova ta' kemm damu għaddejjin ix-xogħolijiet fil-fond adjaċenti, hija ma tistax tikkalkula bi preċiżjoni iż-żmien li fih il-ħanut ma setgħax jintuża. Skond ix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Tekniku, sabiex isiru x-xogħolijiet ta' riparazzjonijiet fil-partijiet fejn gew kagunati danni mill-iżvilupp tal-fond adjaċenti, kien hemm bżonn ċirca seba' jew tmint ijiem ta' xogħol.

Il-Qorti ukoll tosserva li għalkemm l-attur xehed li hu kellu jneħħi l-merkanzija mill-ħanut, minħabba l-ilma li kien qed jidħol, u d-danni li kkaguna – haġa li l-Qorti tifhimha, l-attur ma jgħidx fejn stiva din il-merkanzija – ħaġa li frankament din il-Qorti ssibha ferm stramba. In oltre, għalkemm l-attur eżebixxa l-*income tax returns* għas-snin 2004 u 2005, huwa ma esebiex l-*income tax returns* għas-snin 2006 u 2007 – iż-żmien meta huwa ma setgħax juża l-ħanut, u dan sabiex il-Qorti tkun tista' tikkonstata d-differenza, jekk kien hemm, tal-għeluq tal-ħanut fuq l-introjtu tiegħu. L-istess jingħad għal breakdown tal-irċevuti fiskali li jgħid li ħareġ fis-snin 2004 u 2005. Apparti li dan il-breakdown mhux wieħed uffiċjali, u lanqas ġiet eżebita kopja awtentikata ta' dawn l-irċevuti fiskali, l-attur ma pproduċa l-ebda prova dwar l-irċevuti fiskali li ħareġ fis-snin 2006 u 2007. Konsegwentement, fin-nuqqas ta' dawn il-provi,

l-allegat nuqqas ta’ introjtu tal-attur fix-xoghol tieghu ma giex ippruvat sal-grad tal-probabbli.

L-attur qed jitlob ukoll kumpens ghat-telf li jallega li sofra, ghaliex ma setghax juza jew jikri l-hanut, u gab stima ex parte tal-valur lokatizzju tal-valur, apparti li talab li l-Perit Tekniku jaghmel stima ta’ dan il-valur lokatizzju. Fl-ewwel lok, il-Qorti tosserva li hemm inkonsistenza cara bejn it-talba tal-attur ghall-kumpens ghan-nuqqas ta’ introjtu fix-xoghol tieghu li jallega li sofra minhabba li ma setghax juza’ l-hanut, u fl-istess nifs l-attur qed jitlob ukoll kumpens ghall-introjtu li allega li soffra ghaliex ma setghax jikri l-hanut. Kif diga inghad, ma ngabet l-ebda prova sal-grad tal-probabbli, taz-zmien li fih il-hanut ma setghax jigi uzat. In oltre, l-attur ma ressaq l-ebda prova li tilef xi opportunita li jikri l-post, konsegwenza diretta tal-hsara li sofra. Ghaldaqstant, lanqas din l-allegazzjoni ma giet debitament ippruvata.

Fl-ahharnett, il-Qorti se tikkonsidra it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe li huma m’ghandhomx ibatu spejjez, billi s-sidien tax-xogholijiet mill-ewwel offrew li jirrimedjaw il-hsarat kagonati u kien l-attur li ried li x-xogholijiet rimedjali jsiru wara li jitlestew ix-xogholijiet kollha. Fl-opinjoni ta’ din il-Qorti din l-eccezzjoni ghandha tigi respinta, stante li hu ben saput f’dan il-qasam, li meta qed isir zvilupp, id-danni li jigu bil-fors kagunati fil-fondi adjacenti ma jissewwewx qabel l-izvilupp jintemm, ghax sakemm ikompli l-izvilupp ghad hemm il-possibbilita li jergghu jigu kagunati danni ohra. Inoltre, l-attur ma kienx obbligat li jaccetta li l-konvenuti jaghmlulu x-xogholijiet, imma kellu dejjem id-dritt li jqabbad lil xi hadd ta’ fiducja tieghu.

L-allegazzjoni f’din l-eccezzjoni li l-attur kien se jinkariga li xi hadd hu stess biex jaghmel ix-xogholijiet rimedjali bi stima ta’ LM225.00 ma giet bl-ebda mod ippruvata. Inoltre, l-allegazzjoni tal-konvenuti li bla ma kkomunika ma hadd, l-attur mexxa b’din il-kawza, hija kontradetta bl-ittra bonarja li baghat lill-konvenuti fis-26 t’Ottubru 2006, fejn interpellahom jersqu ghal likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti minnu.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. Tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Godfrey Zammit li m’huwiex legittimu kontradittur f’dawn il-proceduri, u qed tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra,
3. Tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra,
4. Tilqa’ t-talba attrici limitatament fis-sens li tikkundanna lil konvenuti Mona Zammit, Maria Concetta Schembri u Maria Schembri ihallsu lill-attur is-somma ta’ elf seba’ mija u hamsin Euro (€1,750), bl-imghax legali mid-data tal-lum sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-konvenut Godfrey Zammit ghandhom jigu subiti kollha mill-attur.

Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez l-ohra, inkluz dawk tal-ittra interprellattorja datata 26 ta’ Ottubru, 2006 u tal-mandat ta’ sekwestru bin-numru 3026/06 ghandhom jigu subiti in kwantu ghal zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenuti Mona Zammit, Maria Concetta Schembri u Maria Schembri.

Maġistrat

Robert Bugeja
Deputat Reġistratur