FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar il-Hamis hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar 2018

Rikors Numru 128/13 FDP

Kenneth Zammit (ID 482381M)
u
Anna Dora Deguara (ID 384M)

vs

Paul David Cardona (ID 278071M)
u
Eleonor Mifsud Cardona (ID 304872M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit-3 ta' Mejju 2013 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jhallsuhom is-somma ta' sitt elef, disa mija u sebgha u hamsin Euro (€6,957) jew kull somma ohra verjuri li tigi likwidata minn dina l-Qorti fil-kompetenza taghha, bhala danni u spejjez ghall-hsarat kagonati bi htija taghhom fil-fonr tal-atturi 7/9, Triq Santa Katerina, Qrendi fil-konrs tax-xogholijiet li l-intimati wettqu fil-fond adjacenti 13/15, Triq Santa Katerina, Qrendi.

Rat ir-riposta ta' l-intimati ppresentata fit-23 ta' Mejju 2013 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti eccezzjonjiet:

1. Fl-ewwel lok l-konvenuti ma kkagnuaw l-ebda danni lill-atturi;
2. Il-konvenuti bl-ebda mod ma kienu negligenti jew naqsu minn xi obbligi u dan stante li ezegwew ix-xogholijiet skond l-arti u s-sengha. Kwindi huma qatt ma jistghu jinstabu responsabbli ghal xi dannu versu l-atturi.
3. Assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont rikjest mill-attuti huwa esagerat u ghalhekk ghandu jigi ppruvat skond il-Ligi.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Ian Cutajar**, illi kien il-Perit imqabbad mir-rikorrenti ghax-xogholijiet ta' ristrutturazzjoni tad-dar taghhom, liema xhieda inghatat fl-1 ta' Lulju 2013.

Rat l-affidavit tar-rkorrenti **Anna Dora Deguara**, ippresentat fl-1 ta' Lulju 2013.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Kenneth Zammit**, ippresentat fl-1 ta' Lulju 2013, flimkien ma' dokumentazzjoni varja minnu ppresentati fosthom il-'pre condition report' tal-Perit Stephen Grech.

Rat l-istima tax-xogholijiet redatta mill-Perit Ian Cutajar datata 24 ta' Marzu 2010 u ppresentata mir-rikorrenti fis-17 ta' Jannar 2014.

Rat illi fis-17 ta' Jannar 2014 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Ian Cutajar illi saret fil-15 ta' Dicembru 2014 u rat id-dokumentazzjoni lilu esebiti mill-intimati waqt il-kontro ezami tieghu.

Semghet ix-xhieda ta' l-intimat **Paul Cardona** moghtija fis-26 ta' Frar 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ulterjuri ta' Paul Cardona moghtija fil-11 ta' Mejju 2015 u fit-22 ta' Gunju 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Stephen Grech**, illi kien imqabbad mill-intimati sabiex jaghmlu x-xoghlijiet ta' ristrutturazzjoni fil-fond ta' l-intimati, liema xhieda inghatat fit-22 ta' Gunju 2015.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Patrick Calleja**, illi kien imqabbad mill-assikurazzjoni ta' l-intimati u rat ir-rapporti minnu redatti kemm qabel ma saru x-xogholijiet kif ukoll wara, meta sehhet il-hsara lir-rikorrenti.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Patrick Calleja moghtija fil-31 ta' Ottubru 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Kenneth Zammit illi saret fit-3 ta' April 2017 u fil-15 ta' Gunju 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fl-20 ta' Novembru 2017 il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-gbir tal-provi bhala maghluqa u l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali ghas-7 ta' Dicembru 2017 bl-intiza cara illi wara dakinhar l-kawza tithalla ghas-sentenza.

Rat illi fis-7 ta' Dicembru 2017, hadd ma deher u ghalhekk, il-Qorti ghaddiet sabiex tiddiferixxi l-kawza ghas-sentenza.

Rat illi sa llum ma dahhlet ebda talba ghal sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi biex taghti s-sentenza taghha.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Kenneth Zammit u Anna Dora Deguara kienu s-sidien tal-fond bl-indirizz 7/9, Triq Santa Katerina, Qrendi, liema fond huma kienu xtraw minghand terzi u kienu qed jaghmlu xoghlijiet strutturali fil-bini qabel ma eventawlment jidhlu jirrisjedu fil-fond.

Jirrizulta, dejjem mill-istess provi, illi l-intimati Paul David Cardona u Eleonor Mifsud Cardona huma propretarji tal-fond 13/15, Triq Santa Katerina, Qrendi, illi hija l-fond adjacenti ghall-fond tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu ghamlu varji xogholijiet strutturali fil-fond taghhom, liema xoghlijiet strutturali kienu spiccaw f’Gunju 2009 u kien ghad fadal xogholijiet ta’ servizzi varji fl-istess fond.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati, illi kienu gia joqghodu fil-fond waqt illi kienu qed isiru x-xogholijiet da’ parte tar-rikorrenti, akkwistaw il-fond illi kien jiddividi d-dar tar-rikorrenti minn mad-dar ta’ l-intimati u kienu bdew jaghmlu xoghlijiet strutturali f’dana il-fond il-gdid illi huma akkwistaw, liema xogholijiet kienu bdew ghall-ahhar ta’ Lulju 2009 u spiccaw ghall Ottubru 2009.

Jirrizulta illi, bhala parti mill-process sabiex jibdew ix-xoghlijliet, l-intimati kienu qabbdu perit taghhom, il-Perit Stephen Grech, sabiex jaghmel ‘*pre condition report*’ fuq il-fond tar-rikorrent, sabiex jigi stabbilit jekk kienx hemm xi hsarat jew le, ghal fini ta’ assikurazzjoni.

Jirrizulta illi fir-rapport tieghu, il-Perit qal is-segwenti dwar il-propjeta’ tar-rikorrenti:

> *“The inspected areas were found to be in a partially finished shell state where renovations works were underway and no major defect in the building were reported, as is displayed in the figures below”* (vide fol 23)

Jirrizulta wkoll illi l-assikurazzjoni ta’ l-intimati, Atlas Insurance PCC Limited, qabbdet il-Perit taghha, il-Perit Patrick Calleja, sabiex jezamina il-fond ta’ l-intimat fejn kienu ser isiru x-xogholijiet, u fost is-suggerimenti illi ghamel kien hemm is-segwenti: (fol 102)

> *“All demolition works along the party walls are to be carried out manually including the removal of beams, arches, slabs and walls. Extreme caution should be applied when removing structures that may fall into third party properties.*
>
> ...
>
> *The party walls will vecome exposed to the elements once the adjacent building has been demolished. The walls are to be very carefullys sealed off and maintained that way.”*

Jirrizulta illi, bhala parti mix-xoghlijiet illi kienu ser isiru da’ parte ta’ l-intimati, l-binja illi kien hemm bejn il-fond tar-rikorrenti w il-fond ta’ l-intimati kien ser jitwaqqa u kienet ser tinzamm imwaqqa bl-area ta’ dana fond jigi konvertit f’bitha miftuha li tifforma parti mid-dar ta’ l-intimati.

Jirrizulta illi ghalhekk l-istrutturi kollha illi kien hemm iserrhu mal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti w il-fond akkwistat mill-intimati kellhom jitnehhew u l-hajt divizorju kien ser jigi esposti ghall-elementi filwaqt illi jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu ta’ hajt tas-sejjieh.

Jirrizulta, di fatti, illi dana il-hajt divizorju kien hajt antik hafna, wiesgha hafna u kien jikkonsisti f’zewgt hitan ta’ gebel antik fejn, fin-nofs, kien hemm materjal sfuz illi kien isahhah il-hajt, kif kienet il-prassi li jinbnew il-hitan antiki tas-sejjieh fil-qedem (vide ritratti fol 36, 62 u 76 tal-process)

Jirrizulta mhux kkontestat illi, waqt illi kienu qed isiru x-xogholijiet fil-propjeta’ ta’ l-intimati, u wara illi gew rimossi l-istrutturi kollha illi kien hemm mal-hajt divizorji da parte mill-propjeta ta’ l-intimati, l-persuni mqabbda mill-intimati sabiex jaghmlu x-xoghol ta’ konverzjoni bdew ibaqqnu fuq il-hajt divizorju, permezz ta’ ‘jiggers’, sabiex inehhu t-tikhil kollu hekk imsejjah ‘muzajk’ illi kien hemm mal-hajt divizorju sabiex jergghu jikfu il-gebla antika illi kien hemm taht il-kisi illi kien sar maz-zmien fuq dana il-hajt divizorju.

Illi, skond ir-rikorrenti, dana ix-xoghol sar lejn Ottubru 2009 u fuq medda gurnata shiha u kienu hemm tlett haddiema bi tlett ‘jiggers’ qed jahdmu kontemporanjament. (fol 156)
Jirrizulta illi, jiem wara illi sar tali xoghol, ir-rikorrenti intebhu ill fuq in-naha taghhom tal-hajt divizorju kienu qed jidhru xi konsenturi illi jidher illi kienu rizultat ta’ dana ix-xoghol ta’ tbaqqin tal-hajt divizorju min-naha tal-propjeta’ ta’ l-intimati.

Jirrizulta illi r-rikorrenti minnufih gharrfu lill-haddiema ta’ l-intimat izda x-xoghol baqa’ ghaddejn da’ parte tal-haddiema ta’ l-intimati.

Jirrizulta, imbghad, illi r-rikorrenti ghamlu xi zmien ma jersqux lejn id-dar taghhom minhabba f’impenji ta’ xoghol, izda f’Jannar 2010, huma marru fid-dar taghhom u ndunaw illi f’parti tal-hajt divizorju, il-hajt kien tbewwaq il-barra.

Jirrizulta illi minnufih huma kkomunikaw kemm mal-Perit taghhom, Ian Cutajar, kif ukoll ma’ l-intimat u wara li l-Perit taghhom gharrafhom li kellhom isiru xoghlijiet rimedjali immedjati sabiex l-hajt divizorju ma jaqax, gew imtella irfid mas-saqaf kif ukoll mal-hajt permezz ta’ ‘jacks’ sabiex is-saqaf jinzamm u l-hajt divizorju ma jkomplix jizzaqqaq.

Jirrizulta illi sussegwentement il-partijiet ltaqghu flimkien mal-Periti rispettivi taghhom sabiex jigi evalwat x’xoghlijiet rimedjali kellhom isiru u min kellu jaghmel tajjeb ghalihom, u filwaqt illi r-rikorrenti bdew jikkontendu li l-hsara kienet rizultat tax-xoghol li sar bil-‘jiggers’ fil-hajt divizorju, l-intimati bdew jikkontendu illi tali hsara kienet ikkawzata mill-bini ta’ *washroom* fuq il-bejt li ziedet il-piz fuq il-hajt divizorju u li ghalhekk wasal biex il-hajt icedi.

Jirrizulta illi eventwalment il-partijiet ma waslux fi ftehim u ghalhekk, wara li l-Perit tar-rikorrenti ghamel stima tax-xoghlijliet, ir-rikorrenti waqqghu il-parti tal-hajt divizorju li kien ceda, bi ftehim ma’ l-intimati, u regghu bnewh mill-gdid b’gebla gdida filwaqt illi kellhom ippjanat illi jkopru tali hajt b’gebla antika sabiex izommu l-karetteristika tal-binja kif kienet qabel, liema xoghol ta’ kisi, madanakollu, baqa ma sarx w id-dar tar-rikorrenti inbieghet lill-terzi kif kienet bil-hajt imtella mill-gdid izda mhux miksi.

Jirrizulta illi eventwalment saret il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, a tenur tal-Artikolu 1030 u 1031 tal-Kodici Civili (Kap 16) huwa stabbilit li

> *1030. Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.*
>
> *1031. Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.*

Jirrizulta, imbghad, illi a tenur tal-Artikolu 1032 tal-Kap 16,

> *(1) Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.*

(2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenzajew ta' ħsieb fi grad akbar.

Finalment, a tenur tal-Artikolu 1033 ta' l-istess Kodici Civili,

Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005:

Filwaqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvilluppa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi. Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill- Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, Ii "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu" - "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal- Appell fil-15 ta' Dicembru 2004. Intqal ukoll fil-kawza "Captur vs Borg", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 1993, illi "kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni".

Ikkunsidrat

Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi qabel ma bdew ix-xoghlijiet l-intimati, huma kienu qabbdu il-Perit ta' fiducja taghhom, il-Perit Stephen Grech, sabiex jivverifika l-istat tal-binja tar-rikorrenti u tali Perit ikkonkluda li ghalkemm tali binja kienet f'shell form, "*no major defects in the building were reported*".

Jirrizulta illi l-hajt illi jiddividi l-propjeta' taz-zewgt partijiet, u li fih sehhet il-hsara, kien hajt antik hafna, mibni mijiet ta' snin ilu, illi kien mibni minn gebel tas-sejjieh, jigifieri gebel mhux uniformi, u kien jikkonsisti f'zewgt hitan ta' gebel mhux uniformi illi kienu marbutin flimkien bil-materjal sfuz illi kien jintefa fin-nofs bejn tali hitan sabiex isahhah tali struttura.

Jirrizulta wkoll illi tali hajt kien hajt ohxon u antik hafna u ghalkemm jidher illi kien inbena mill-livell ta' l-art, tali stat ta' hajt kien jitla ghal livell kollu tal-hajt tar-remissa tad-dar tar-rikorrenti sa tlett filat 'l isfel mis-saqaf, fejn imbghad kien hemm gebel tal-franka aktar moderna illi eventwalment intuza sabiex jinbena l-propjeta kollha.

Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-hsara fil-hajt divizorju saret hekk kif haddiema ta' l-intimati kienu qed ibaqqnu mal-hajt divizorju permezz ta' mezzi mekkanici manwali imsejjha 'jiggers' sabiex inehhu l-kisi, ossija mozjak, illi kien hemm man-naha tal-hajt ta' l-intimati.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati jikkontendu illi l-hsara saret ghax ir-rikorrenti kien bnew washroom fuq it-tielet sular tal-binja, liema washroom tefghet aktar piz fuq il-binja bir-rizultat illi ceda l-hajt.

Jirrizulta illi tali washroom inbniet fuq il-parti ta' wara tal-binja tar-rikorrenti u kienet tistrieh ukoll fuq hitan ohra tal-binja u ghalhekk ir-rikorrenti w il-perit taghhom jinsistu li tali bini, li kien biss estensjoni ta' hajt illi gia kien hemm u bini ta' saqaf, ma kellu ebda ness mal-incident meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta, madanakollu, illi irrispettivament minn jekk il-binja tal-washroom setghetx kellha l-effetti illi l-Periti ta' l-intimati jikkontendu li sehhew, huwa fatt mhux kkontestat illi hekk kif haddiema ta' l-intimati ghamlu gurnata shiha ibaqqnu bi tlett apparti mekkanici flimkien fuq il-hajt divizorju sabiex inehhu l-kisja tal-muzajk li kien hemm mal-hajt, il-hajt minn-naha tar-rikorrenti minufih wera sinjali ta' hsara, liema sinjali kienu konsenturi fil-hajt, kif jidher a fol 27 tal-process, indikazzjoni cara illi, irrispettivament minn dak illi jikkontendu l-periti ta' l-intimat, ix-xoghol illi ghamlu l-haddiema ta' l-intimati kkawza l-hsara fil-hajt divizorju.

Jirrizulta illi, wara illi hargu dawna l-konsenturi, xogholijiet baqghu jsiru, u eventwalment, fl-istess post fejn kien hemm il-konsenturi, il-hajt izzaqqaq il-barra u eventwalment kellu jizzarma kollu u jerggha jittella mill-gdid.

Jirrizulta, ghalhekk, illi ma jistax jkun hemm ebda dubju illi l-hsara illi saret fil-hajt tar-rikorrenti kienet rizultat tax-xogholijiet illi kienu qed jaghmlu l-intimati u ghalhekk l-intimati ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti, il-Perit Ian Cutajar hareg stima tax-xoghlijiet rimedjali illi kellhom isiru da' parte tar-rikorrenti, liema stima kienet tilhaq is-somma ta' €10,277.80.

Jirrizulta illi minn tali xogholjiet, ir-rikorrenti nefqu s-somma ta' €826 bhala xoghol ta' irfid tal-hitan u soqfa sabiex dawna ma jcedux (fol 29) kif ukoll neqfu is-somma ta' €5,746 bhala xogholijiet ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-hajt mill-gdid (fol 33)

Jirrizulta illi r-rikorrent kellhom ukoll johorgu polza tal-assikurazzjoni ghall-periodu meta kienu qed jaghmlu tali xogholijiet rimedjali, liema polza swietilhom €385. (fol 17)

Jirrizulta illi dawna l-ispejjez jaghmlu total ta' €6,957, liema somma l-intimati iddikjaraw illi ma kienux qed jikkontestaw – vide verbal datat 11 ta' Novembru 2013.

Jirrizulta wkoll illi, waqt il-mori tal-provi, ir-rikorrenti indikaw illi kien hemm spiza addizzjonali ta' €1,600 sabiex il-hajt il-gdid jitghatta b'gebel antik, liema spiza izda huma kienu ghadhom ma inkorrux u ma kienux ser jinkorru aktar stante illi l-propjeta kienet inbieghet lill terzi.

Jirrizulta, ghalhekk, minn tali dokumentazzjoni, illi l-ispejjez illi attwalment hallsu ir-rikorrenti rizultat tal-hsarat kkawzati mill-intimati kien fl-ammont ta' sitt elef, disgha mija u sebgha u hamsin Euro (€6,957), u hija tali somma biss illi l-intimati ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliha.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati,

Tiddikjara lill intimati Paul David Cardona u Eleonor Mifsud Cardona responsabbli ghall-hsarat sofferti mir-rikorrenti Kenneth Zammit u Anna Dora Deguara fil-fond taghhom 7/9, Triq Santa Katerina, Qrendi,

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' sitt elef, disgha mija u sebgha u hamsin ewro (€6,957), u ghalhekk

Tikkundanna lill intimati Paul David Cardona u Eleonor Mifsud Cardona ihallsu lir-rikorrenti Kenneth Zammit u Anna Dora Deguara is-somma ta' **sitt elef, disgha mija u sebgha u hamsin ewro (€6,957).**

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv ikunu a kariku tal-intimati.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur