FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta taʼ nhar il-Hamis tmienja (8) taʼ Frar 2018

Rikors Numru 202/12 FDP

Emanuela sive Liliana Farrugia (ID 538671M) u Franco Farrugia

vs

Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Limited, Lay Lay Limited u George Barun

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit-12 ta' Gunju 2012 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimati

> *thallsu d-danni li kkagunajtu lill-atturi fil-fond taghom 116, Chez L'Amor, Triq Alessio Erardi, Zabbar, meta ghamiltu xogholijiet ta' kostruzzjoni u thaffir liema hsara saret da parti taghkhom kif jigi spjegat waqt il-kawza u nqastu li thallsu dawn id-danni. Prevja dikjarazzjoni ta' responsabbilta' minn naha taghkhom, minn din il-Qorti. L-ammont ta' danni ma jaqbizx is-somma ta' hdax-il elf, erba mija u tlettax-il euro.*

Rat ir-risposta ta' George Barun ippresentata fid-9 ta' Lulju 2012 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Illi minghajr pregudizzju u fil-meritu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponent ma kkawza l-ebda danni lill-atturi*

3. *Illi minghajr pregudizzj wkoll id-danni fi kwalumkwe kaz qed jigu kontestati.*

Rat ir-risposta ta' Michael Axisa u LayLay Company Limited ippresentata fl-10 ta' Lulju 2012 fejn laqa ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonjiet:

Illi l-pretensjonijiet ta' Emanuela sive Liliana Farrugia et huma preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante illi x-xogholijiet ta' skavar imwettqa minn terzi fuq inkarigu tas-socjeta LayLay Company Ltd biswit il-propjeta' taghhom ilu li tlesta aktar minn hames snin u dana anke skond ma jixhed ir-rapport tal-Perit Catherine Galea illi sar wara li tlestew ix-xogholijiet.

Illi Michael Axisa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante illi x-xoghlijiet ta' skavar u sussegwenti kostruzzjoni twettqu mis-socjeta LayLay Company Limited.

Illi bla pregudizzju ghal dak su espost, l-allegazzjonijiet ta' Emanuela sive Liliana Farrugia et huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi kif ser jirrizulta lampanti fil-mori tal-kawza, l-allegati hsarat fil-propjeta' ta' Emanuela sive Liliana Farrugia kienu diga esistenti qabel ma beda x-xoghol ta' skavar u dana anke skond ma jixhed il-pre excavation report redatt mill-Perit Catherine Galea.

Rat l-affidavit ta' **Liliana Farrugia** ippresentat fit-8 ta' Marzu 2013.

Rat l-affidavit ta' **Franco Farrugia** ippresentat fit-8 ta' Marzu 2013.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Herbert Debono** moghtija fis-6 ta' Mejju 2013 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fis-6 ta' Mejju 2013 il-Qorti qabbdet lill-Perit Edgar Rossignaud a spejjez provizzorjament ta' l-intimati sabiex jassistiha fl-aspett tekniku tal-kaz u jaccedi fuq il-post, jikkonstata l-hsarat u jirrelata dwar min jista jkun responsabbli ghall-hsarat.

Rat illi fit-30 ta' Awissu 2013 il-Perit Tekniku Edgar Rossignaud ippresenta ir-rapport tieghu (fol 50), li thallas u gie kkonfermat bil-gurament fis-17 ta' Jannar 2014.

Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimati li saru bil-miktub (fol 65 u 74), ghal liema domandi il-Perit Tekniku rrisponda kemm bil-miktub (fol 69) kif ukoll quddiem il-Qorti stess fid-9 ta' Gunju 2014 (fol 62).

Ra illi fl-10 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Catherine Galea** prodotta mill-intimat George Barun u moghtija fis-26 ta' Frar 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Charles Bonnici**, prodott mill-intimat George Barun u moghtija fis-26 ta' Frar 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **John Mary Seychell**, prodott mis-socjeta LayLay Company Limited u moghtija fis-16 ta' April 2015.

Rat l-affidavit ta' **Michael Axisa** ppresentat minnu stess fit-8 ta' Gunju 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Peter Magro**, prodott minn Michael Axisa, u moghtija fit-3 ta' Dicembru 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **George Barun** moghtija fil-15 ta' Frar 2016.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Robert Musumeci** moghtija fid-9 ta' Gunju 2016.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Edwin Mintoff** moghtija fid-9 ta' Gunju 2016.

Rat l-affidavit ta' **Johan Axisa**, prodott minn Michael Axisa u ppresentat fis-16 ta' Settembru 2016.

Semghet ix-xhieda ta' **Manuel Barun**, prodott minn George Barun, moghtija fl-10 ta' Ottubru 2016.

Semghet ix-xhieda ta' **David Grech**, prodott minn George Barun u mogtija fis-17 ta' Novembru 2016.

Rat illi fis 17 ta' Novembru 2016 l-intimati talbu lill-Espert Tekniku sabiex jerggha jaccedi fuq il-post sabiex jaghmel rapport addizzjonali.

Rat illi fl-10 ta' Marzu 2017 ir-rapport addizzjonali gie ppresentat u eventwalment mahluf quddiem dina l-Qorti fid-29 ta' Mejju 2017.

Rat illi fis-26 ta' Gunju 2017 il-Perit Tekniku ppresenta xi ritratti illi ma kienux gew minnu ppresentati fir-rapport originali kif ukoll dak addizzjonali tal-10 ta' Marzu 2017.

Rat id-domandi in eskussjoni da' parte ta' Michael Axisa ippresentati fis-27 ta' Gunju 2017 illi ghalihom l-Perit irrisponda fit-12 ta' Settembru 2017 (fol 254)

Rat id-domandi in eskussjoni da' parte ta' George Barun ippresentati fil-11 ta' Lulju 2017 illi ghalihom id-difensur ta' George Barun ma insistiex ghalihom fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2017 wara illi ra ir-risposti tal-Perit fuq indikati.

Rat illi fil-5 ta' Ottbru 2017 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppresentati fit-18 ta' Novembru 2017.

Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Michael Axisa u s-socjeta LayLay Company Limited ppresentati fil-15 ta' Jannar 2018.

Rat is-sottomissjonjiet ta' l-intimat George Barun ippresentati fil-15 ta' Jannar 2018.

Rat illi fil-15 ta' Jannar 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta Lay Lay Company Limited flimkien ma' missier ir-rikorrenti, Peter Magro, kellhom parti minn art akbar illi eventwalment giet zviluppata mill-partijiet separatament u fi zminijiet differenti.

Jirrizulta, illi George Barun kien xtara l-post tieghu, biswit il-plot ta' Peter Magro, illi kien gia zviluppat f' garage u maisonette fuq il-garage li kien gia mibni gebel u saqaf filwaqt illi is-socjeta LayLay bniet il-plot taghha billi tellghet garages.

Jirrizulta wkoll, illi missier ir-rikorrenti, Peter Magro, kien attwalment l-ahhar persuna illi zviluppa l-plot tieghu u di fatti, fis-sena 1988, huwa bena l-plot tieghu billi tella garage bejn iz-zewgt binjiet

ta' l-intimat Barun fuq ix-xellug tieghu (hekk kif thares lejn il-binja tar-rikorrenti mill-faccata), u dik tas-socjeta LayLay Limited fuq il-lemin tieghu.

Jirrizulta illi fis-sena 1995, ir-rikorrenti, li kienet inghatat l-arja fuq il-garage ta' missierha, kienet zviluppat tali arja billi bniet maisonette.

Jirrizulta illi fis-sena 2005, is-socjeta LayLay Company Limited wagghet il-garages fuq il-plot taghha bl-intenzjoni illi tizviluppa tali plot izda eventwalment, wara li waqqghet tali garages, ma bdietx ix-xoghol mal-ewwel.

Jirrizulta illi fis-sena 2007, Barun haffer il-garage illi biswit il-fond tar-rikorrenti w il-garage ta' Peter Magro u nizel sular 'l isfel.

Jirrizulta illi fis-sena 2008, ftit wara illi tlesta x-xoghol da parte ta' Barun, is-socjeta LayLay Limited bdiet thaffer il-plot taghha fuq in-naha l-ohra tal-fond tar-rikorrenti u nizzlet zewgt sulari 'l isfel, wara liema thaffir ma saru ebda xogholijiet u l-plot thalla mhaffer.

Jirrizulta illi fis-sena 2008, wara li Barun lesta t-thaffir tal-garage tieghu, ghadda biex bena sular iehor fuq il-maisonette tieghu, liema xogholijiet tlestew lejn nofs is-sena 2008.

Jirrizulta, finalment, illi fis-sena 2010, sentejn wara ill kien sar it-thaffir tal-plot taghha, is-socjeta LayLay Company Limited bdiet ix-xogholijiet taghha ta' bini ta' zewgt livelli basement garages u tlett sulari w penthouse fuq, liema xogholijiet tlestew f'Dicembru 2011.

Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghda tillamenta illi rizultat tax-xogholijiet taz-zewgt intimati, hija soffriet danni varji u ghalhekk kellha tigi risarcita' ta' tali danni.

Jirrizulta illi l-Qorti appuntat espert, lill-Perit Edgar Rossignaud, sabiex jistabilixxi l-hsarat illi kien hemm u min kien responsabbli ghalihom.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-Perit Tekniku ghamel rapport tieghu fit-30 ta' Awissu 2013 (fol 50) li ghalih sussegwentement irrisponda ghal hamsa u ghoxrin domanda ta' l-intimati permezz ta' risposti ppresentati fid 9 ta' Gunju 2014 kif ukoll domandi in awla fid 9 ta' Gunju 2014 stess.

Jirrizulta illi eventwalment, fuq talba ta' l-intimati, wara illi tressqu l-provi kollha, l-Perit Tekniku ippresneta rapport addizzjonali fl-10 ta' Marzu 2017 (fol 225) illi ghalih l-intimat ghamlu hmistax-il domanda ohra li ghalihom huwa rrisponda fit 12 ta' Settembru 2017 (fol 254)

Jirrizulta illi ghalkemm il-Perit Tekniku jghid fl-ewwel rapport tieghu illi huwa kien qieghed jesebixxi serje ta' ritratti, jidher illi attwalment tali ritratti gew esebiti mat-tieni rapport tieghu.

Jirrizulta illi, mill-assjem tar-risposti tal-Perit Tekniku kif ukoll mir-rapport addizzjonali, jkun opportun illi l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku fl-ewwel rapport tieghu, li ma nbiddlux mill-Perit wara d-domandi u rapporti sussegwenti, jigu riprodotti hawnhekk.

Osservazzjonijiet

Min dawn l-accessi u mid-dokumenti mehuda mil-process, kif ukoll minn infurmazzioni migbura fuq il fondijiet in kwistjoni, l-esponent irrileva dan li gej:

1. Gie stabbilit illi l-Atturi bnew il-propjeta taghhom fil-fond numru 114/116 fis-sena 1988 izda sa kemm il-fond tlesta min kollox u setgha jkun abitabbli, ghaddew xi tmien snin, sa s-sena 1996. Dak iz zmien kien hemm propjetajiet ohra fuq iz zewg nahat ta' dan il fond, jigifieri fejn aktar tard saru izvillupi mis-sur Michael Axisa u s-sur George Barun. Fuq in-naha lemin (propjeta illum tas-sur Axisa) kien hemm garage b'sular wiehed u fuq in-naha tax-xellug (propjeta illum tas-sur Barun), kien hemm garage u mezzanine fuq is sular t'isfel biss.

2. Meta l-Atturi bnew il-fond taghhom li kien jikkonsisti f'garage kbir u maisonette sovrastanti intuzaw appoggi komuni ta bejn il propjetajiet. Infatti, skond is sinjura Farrugia, ghollew il-hajt tal-appogg fuq in-naha tallemin biex setghu iserrhu I'planki (prestressed concrete slabs), waqt i ngaljaw fi-appogg tan-naha tax-xellug.

3. Ghalkemm ma hemmx records cari ta' dati, jidher li Michael Axisa waqqa l-garage ezistenti fl 2005, pero t-tqattiegh tal-blat beda f'nofs is sena 2008. Qabel ma twaqqa l-garage, Michael Axisa qabbad lil-Perit Catherine Galea biex taghmel dak li hu maghruf bhala 'Property Condition Report', kemm fil-fond ta Attur (numru 116) kif ukoll fil-garage sottostanti (numru 114). Minn dawn id-dokumenti, datati 1 ta' Gunju 2005, il Perit Galea nnotat diversi konsenturi zghar fil-garage kemm fil-hajt ta' l-appogg kif ukoll fil-fili ta' bejn il planki tas saqaf. Fil-maisonette numru 116, il-Perit Galea ma rat ebda konsenturi izda rrimarkat li l-fond kien ghadu kif jinzebah.

4. Gie stabbilit li, qabel ma' Michael Axisa beda x-xoghol ta' tgattiegh ta blat, George Barun kien digia skava taht il-garage tieghu u bena sular gdid fuq dawk ezistenti.

5. Wara li t-tqattiegh tal-blat min Michael Axisa kien tlesta, il-Perit Galea regghet ghamlet spezzjoni tal-fond numru 116 fiI-25 t'April 2008. F'dan ir-rapport, il-Perit Galea qalet li nnutat xi tbajja ta' ilma, u konsentura fis-salott. Il-Perit Galea ukoll ikkwotat lis-sinjura Farrugia fejn din qalet li xi ksur li zvilluppa fil-madum ta' l-art tal-kcina u tal-kamra tal-banju, kienu graw meta George Barun kien qieghed iwaqqa il fond tieghu fuq in-naha tax-xellug tal-fond numru 116.

6. Meta t-tqattiegh tal-blat min Axisa tlesta, x-xoghol fuq dak is sit waqaf ghal xi zmien, u f'dan il-waqt, Barun kien lahaq bena it-tieni sular tieghu.

Konstatazzjoni fuq is-Sit

F'dawn accessi, l-esponent gie mdawwar mil Attur, fil-prezenza tal-Konvenuti, mal-fond numru 116, kif ukoll fil-garage numru 114, biex jkun jista jikkonstata d-danni li setghu gew kawzati mill-izviluppi li saru mil-Konvenuti. Gejt muri diversi konsenturi fil-hitan tal-maisonette u hsarat ohra elenkati hawn taht.

i. Hemm konsenturi vertikali fit-tromba tat-tarag mal-hajt ta' appogg tax-xellug, kif ukoll qatgha zghira mal-linja tas saqaf. Ukoll hemm xaqq irgieq fil fil tas-samrotti ta' l-arkata tat-tieqa.

ii. Fis-salott hemm konsenturi fil-hajt li jaqsam minn naha sa' l-ohra, li fih hemm ukoll arkata li ghandha sinjali ta' caglieq. Hemm ukoll konsentura vertikali ma' l- appogg tal-lemin.

iii Fil-kurutur, hemm erba xquq irqaq fis-saqaf li jaqsmu minn naha ghall-ohra ghal fuq appogg tal-lemin, jigifieri fil-qosor, kif ukoll konsentura irqieqa fil-hajt u sinjali ta' tixrib

iv Fl-ewwel kamra tas sodda, hemm xaqq vertikali mal-hajt tal-bitha interna li qeghda fuq in-naha tax-xellug tal-fond, kif ukoll sinjali ta' umdita. Fis-saqaf ta' din il-kamra hemm xaqq dijagonali sal-hajt tal-kuritur.

v. Fil-kamra tal-banju, hemm xi madum tal art iccipjat hdejn il-bieb

vi. Fit-tieni kamra tas-sodda, hemm ukoll xaqq vertikali mal-hajt tal-bitha nterna.

vii Fil-kcina hemm xaqq irqieq bejn il-hajt ta' wara u s-saqaf. Hemm ukoll xi sebgha madumiet ta' art li zvillupaw 'hairline cracks'

viii. Fil-kuritur, kif ukoll fis- salott, hemm numru sostanzjali ta' madum li ghandhom dawn ix-xquq irqaq, u la ma humiex mal-fili izda jaqsmu madum propja.

ix Fil-garage gew osservat il-konsenturi li kienet digia semmiethom il-Perit Catherine Galea fir-rapport taghha tal-1 ta' Gunju 2005, qabel ma bdew ix-xogholijet fil propjetajiet adojacenti.

x. Jidher li l-bir li hemm taht il garage ma ghadux jzomm l-ilma hlief ghal xi tiett piedi fond, li jfisser li ghandu xi hsara.

xi il-bieb tal-hadid tal-garage ma ghadux jinghalaq facilment, izda jinhtieg daqxejn forza.

Diskussjoni

Meta esponent innota dan kollu rilevat hawn fuq, kif ukoll s-segwenza ta' kif saru iz zewg zvilluppi fuq ix-xellug u fuq il-lemin tal-propjeta ta

attur, wiehed ma jistax ma jikkonkludiex li parti kbira mil-hsara li garrbet din il-propjeta, huma rizutat ta' dawn ix-xogholijiet. Kull meta jkollok binja hdejn l-ohra u wahda minn dawn il-binjiet titwaqqa, dan bilfors ser jikkawza 'stress' kbir fil-bini li ma twaqqax, u partikolarment f'dan il qieghdin hawn nikkunsidraw, il-bini ta' l-attur sofra diversi xokkijiet, minn naha u minn ohra, f'perjodu ta' diversi snin.

Normalment f'kazijiet bhal dawn, jizvilluppaw xi konsenturi hfief li, la darba jissewwew kif suppost (wara li izvillup jkun lest), ma jerghux jitfaccaw, ghax il-binja tkun reghet issettiljat. Izda, f'dan il-kaz, l-ikbar hsara li giet innutata hija kwantita ta' qsim sporadiku li gara fil-madum ta' l-art ta' din maisonette, min naha ta' wara tal-kcina sal kamra tas salott ta' quddiem, u liema hsara tidher li qeghda dejjem tizdied. Dan ifisser li l-uniku rimedju ghal-din il problema hu li jinqala l-madum kollu u jerga jsir madum gdid ekwivalenti ghal-dak li jinqala.

Pero, wiehed ma jistax ma jirrilevax li, skond l-informazzjon li nghatatli, il-metodu ta' kif kien imqieghed il-madum f'din il-maisonette, seta kkontribwixxa ghat-tip u ghal gravita tal-hsara li filfatt garrab. Jidher li l-madum tqieghed direttament fuq qoxra siment, li kienet tqeghdet fuq il-planki tas-saqaf tal-garage ta' taht, jigifieri minghajr 'torba'. Din certament ma kienitx decizjoni tajba ghax huwa maghruf li bini li jinbena direttament fuq il-planki 'prestressed', jkun izjed suggett ghal movimenti kawzati min 'deflection' ta' l-istess planki, u meta l-madum jitqieghed direttament kif spjegat hawn fuq, minghajr torba, l-istress tal-bini ma jkunx assorbit, kif normalment jigri, mit-torba, u maduma mhuwiex maghmul biex jiehu certi stress, u jista jinqasam. Fuq kollox, gie nnutat li l-fili ta' bejn il-madum, maghruf bhala l-'grout' huwa biss ta' xi zewg millimetri meta normalment dan jkun xi erba millimetri. Dan ta' ahhar jfisser li, apparti li l-metodu ta kif tqieghid mhuwiex, fl-opinjoni tieghi, l-ahjar ghazla, il fatt li tqieghed bil-fili dojoq hafna, jista jkun fattur iehor il-ghala il madum ta art zviluppaw dan it-tip ta' ksur.

Konkluzjoni tal-Perit Tekniku

Ghalhekk Perit Tekniku hawn inkarigat mill Onorabbli Qorti, wara ha kunsiderazzjoni ta' dan kollu hawn fuq miktub, jasal biex jaghmel din id-deliberazzjoni fuq il-kas.

La darba d-direzzjoni tal-Qorti lill-Esponent kienet "jekk jistax jindika liema huma l-hsaratli ghalihom kull intimat jista' jkun risposabbli" allura wiehed irid bil-fors jaghmel ragionament qabel ma jiehu puzizjoni cara dwar dan il mertu. Dan jista jsir biss billi wiehed janalizza l-fatti li spjegati f'dan ir-rapport.

L-ewwel punt hu li, qabel ma sar ebda zvillup mill-intimati fuq iz-zewg nahat tal-propjeta ta' l-attur, kien diga rilevat li kien hemm konsenturi fil-garage nr 116, li jigi taht il-fond nr 114, skond rapport li kien maghmul mill-Perit Catherine Galea. Dawn il-konsenturi kienu probabbilment dovuti ghal-piz ntefa fuq il-hajt ta appogg ezistenti meta

nbena l-fond ta attur. Huwa prevedibbli li dawn il konsenturi zdiedu meta saru l-izvillupi mill-intimati, kif ukoll il- hsara fil-bir u fil-bieb tal-garage. Ghalhekk, parti mit-tiswija fil-hitan tal-garage mhix attribwibbli dirtettament ghall-intimati izda l-partijiet I-ohra jistghu jitqiesu bhala danni mill-intimati. Izda anki hawn, il-fatt li l-bir li hemm taht il-garage tal-attur, ma baqax izomm ilma, kien probabbilment dovut ghal-qtugh ta' blat fil-propjeta tas-sur Axisa, li kien biswit u taht il-livell ta' dan il-bir. Peress li l-Esponent ma giex muri stimi biex jissewwew il-hsarat, l-Esponent ma jistax jaghti figuri biex jikkonkludi din parti tad-diskussjoni.

It-Tieni punt huwa li s-sekwenza ta' kif saru zvillupi tal-intimati Axisa u Barun fuq iz-zewg nahat tal-propjeta ta l-attur, fejn Axisa waqqa l-bini tieghu, Barun ghamel skavar fil-bini tieghu, Axisa qatta l-blat fil-art tieghu, Barun bena s-sulari godda u mbaghad Axisa bena l-binja tieghu, jaghmilha difficli hafna biex tistabbilixxi bic-cert ta' min setgha kien it-tort tal-hsara. Izda fic-cirkostanzi kif deskritti hawn fuq, hija probabbilta kbira li kieku sar, per ezempju, svillup fuq naha wahda biss tal-propjeta ta attur, xorta l-hsara kienet issir. Il-fatt li saru z-zewg zviluppi fi tul ta' ftit snin, ikkrejaw bil-fors 'stresses' fuq il-bini ta' l-attur, rizultanti mil-fatt li f'mument inxtehet piz qawwi fuq hajt ta' appogg ta' naha wahda u wara ftit, inxtehet piz iehor fuq il-hajt ta' appogg tan-naha ohra. Huwa rilevanti li dawn iz-zewg appoggi qieghdin jerfghu saqaf ohxon tal-planki li ma tantx rrizultaw fi ghandhom tolleranza ta' dawn l-istresses u jinholoq 'deflection' li jirrizultaw fil-konsenturi tal-hitan li qeghdin jistriehu fuq dawn il-planki. Ghaldaqstant wiehed jista jirrakomanda li dawn it-tiswijiet fil-hitan u soqfa, ghandhom jingasmu bejn iz zewg intimati.

It Tielet punt huwa dwar il-hsara li grat, u tidher li ghada ged tigri, fil madum ta' l-art li, kif spiegat hawn fuq, qieghed jizviluppa xquq irqaq tul ilfond kollu attur. Ghalkemm wiehed jista jassumi li kieku ma sarux zviluppi adjacenti, dan madum ma kienx isofri hsarat, pero, jista jkun li hsara kienet tkun ingas gravi, kieku, kif spjegat hawn fuq, il-madum kien tqieghed b'mod ahjar ghac-cirkostanzi tal-bini. Ghalhekk, ghalkemm soluzzjoni hi li jinqala l-madum kollu u jerga jsir madum gdid, u ghalkemm ma tistax tghid li din il-hsara hija dovut ghal xi wiehed mill-intimati, u mhux mit-tnejn, pero, meta ssir kostatazzjoni tal-ispejjez ta' din il-parti tat-tiswija, inhoss li l-attur ghadu almenu jgorr parti zghira mill-ispejjez, ghal fatt li kienet ghazla tieghu ta' kif jitqieghdi il-madum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, sintetikament, id-difiza imqajjma mill-intimati George Barun u s-socjeta Lay Lay Company Limited huma tnejn: li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li ma kkawzaw ebda danni.

Jirrizulta illi, fil-kaz ta' Michael Axisa personalment, huwa eccepixxa wkoll illi ma kienx il-legittimu kontradittur.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-artikolu 2153 jistabilixxi dan li gej:

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

Jirrizulta illi l-intimat Barun lesta x-xogholjijet kollha fil-binja tieghu billi tella it-tieni sular fuq il-maisonette tieghu, u dawna x-xogholijiet tlestew lejn nofs is-sena 2008, kif del resto jikkonfermaw r-rikorrenti stess fix-xhieda ta' Liliana Farrugia (fol 27) u fis-sottomissjonijiet finali taghha (fol 270)

Jirrizulta illi s-socjeta LayLay Company Limited kienet is-socjeta illi f'Jannar 2005 inghatat il-permessi sabiex tibni "*Garages at basement level, maisonettes at ground fllor and flats at first and second floor*" (vide fol 98), liema xogholijiet tlestew f'Dicembru 2011, kif jistqarr Johan Axisa fl-affidavit tieghu (fol 186).

Jirrizulta illi fit-30 ta' Jannar 2012 ir-rikorrenti baghtu Ittra Ufficjali lill Michael Axisa u lis-socjeta Lay Lay Co Limited (fol 15), liema Ittra l-istess intimati rcevew stante li rrispondew ghaliha permezz ta' Ittra Ufficjali datata 8 ta' Frar 2012 fejn irrespingew it-talbiet kollha (fol 16).

Ma jirrizultax, mill-provi prodotti, illi nbghatet xi interpellazzjoni simili da parte tar-rikorrenti lill-intimat George Barun.

Jirrizulta wkoll illi kwalsiasi diskussjonijiet dwar hsarat fil-fond tar-rikorrenti saru dejjem bejn ir-rikorrenti u is-socjeta Lay Lay Company Limited. (fol 39-40)

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni imqajjma minn George Barun tisthoqq illi tintlaqa' stante illi l-periodu ta' sentejn stabbilit mill-Artikolu 2153 kien ghadda meta l-azzjoni odjerna giet intavolata fit-12 ta' Gunju 2012.

Jirrizulta wkoll illi l-eccezzjoni ta' Michael Axisa illi ma huwiex il-legittimu kontradittur tisthoqq illi tintlaqa' wkoll stante illi gie ppruvat illi x-xogholjijiet li saru fil-fond biswit il-fond tar-rikorrenti saru minn Lay Lay Co Limited u mhux minn Michael Axisa personalment.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi, rizultat tax-xogholijiet illi ghamlu iz-zewgt intimati, huma soffrew hafna hsarat varji, liema hsarat, madanakollu, tul il-proceduri odjerni, qatt ma ikkwantifikaw fi valur monetarju.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-Perit Tekniku, wara illi acceda fuq il-post, mhux darba izda darbtejn, u wara illi rrisponda serje interminabbli ta' domandi in eskussjoni, wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

1. il-hsarat riskontrati fil-garage tar-rikorrenti ma humiex attribwibbli lejn l-intimati peress illi gia kienu hemm;

2. il-hsara fil-bir hija attribwibbli lis-socjeta intimata Lay Lay Company Limited

3. il-hsara fil-bieb ta' barra hija attribwibbli lill-intimat George Barun u is-socjeta intimata Lay Lay Company Limited flimkien;

4. il-hsara fil-hitan u soqfa mill-livell tal-planki 'l fuq hija attribwibbli lill-intimat George Barun u is-socjeta intimata Lay Lay Company Limited flimkien;

5. il-hsara fil-madun hija attribwibbli kemm liz-zewgt intimati George Barun u s-socjeta Lay Lay Company Limited kif ukoll ghar-rikorrenti innifishom in vista tal-metodologija mhux idonea adotatta fit-tqieghid tal-madum.

Jirrizulta illi f'ebda mument, kif gia fuq indikat, ma gew ippresentati xi provi da' parte tar-rikorrenti sabiex jikkwantifikaw id-danni minnhom sofferti, u ghalhekk il-Qorti hija fl-impossibbilta' illi tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti izda tista biss tillimita ruhha sabiex tiddikjara min huwa responsabbli ghall liema hsarat u min ghandu jaghmel tajjeb ghalihom.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat iz-zewgt rapporti tal-Espert minnha imqabbad kif ukoll id-domandi u risposti in eskussjoni,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat George Barun u tiddikjara l-azzjoni kontra tieghu hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta,

Tilqa l-eccezzjoni ta' Michael Axisa personalment fejn eccepixxa illi ma kienx il-legittimu kontradittur u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju,

Tichad l-eccezzjonijiet mressqa mis-socjeta Lay Lay Company Limited

Tiddikjara lis-socjeta Lay Lay Company Limited responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fejn jirrigwardaw il-bir w il-bieb ta' barra kif ukoll fil-hitan, soqfa u madum tal-art tal-fond numru 116, Chez L'Amor, Triq Alessi Erardi Zabbar u dana fil-kwoti kif ser jigi hawn taht stabbilit; u ghalhekk

Tikkundanna lis-socjeta Lay Lay Company Limited taghmel tajjeb ghall-ispejjez li jistghu jinkorru ir-rikorrenti ghat-tiswija tal-affarjiet segwenti u fil-kwoti segwenti:

- l-ispejjez kollha ghat-tiswija tal-bir;
- nofs l-ispejjez ghat-tiswija tal-bieb ta' barra;
- nofs l-ispejjez ghat-tiswija tal-hitan u soqfa kollha fil-fond tar-rikorrenti;
- zewgt terzi ta' l-ispejjez tat-tnehhija u tqieghid ta' madum gdid tal-art fil-fond kollu tar-rikorrenti.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tas-socjeta Lay Lay Company Limited, salv dawk ta’ George Barun, illi ghandhom jibqu a kariku tieghu.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur