QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 12

Rikors numru 1122/07 JZM

James Grech

v.

Roderick Muscat

Preliminari

1. Dawn huma:

(i) appell prinċipali ad istanza tal-konvenut mis-sentenza tas-17 ta' Settembru 2013 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti biex tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-attur appellat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur appellat,

jew altrimenti li ssib (a) li huwa ma kienx unikament responsabbli fil-kollass tal-ħajt diviżorju stante li dan ġara bl-operat traskurat ta' terzi kif diġa` deċiż fil-kawża fl-ismijiet **Roderick Muscat et v. Perit Brian Ebejer** (App. Inf. 06.10.2010) u/jew (b) li d-danni domandati f'dan il-proċediment u allegatament imġarrba mill-attur jiġu apporzjonati minħabba l-passivita` u l-kontributorjeta` tal-istess attur appellat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur appellat; u

(ii) appell inċidentali ad istanza tal-attur mill-istess sentenza tas-17 ta' Settembru 2013 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li flok tillikwida d-danni fl-ammont ta' €19,469.30, tillikwidahom fl-ammont ta' €27,029.30, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti :**

"**I. Preliminari**

"Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-29 ta` Ottubru 2007 li jaqra hekk–

"1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta` Dicembru 2003, huwa akkwista bicca art fabbrikabbli, formanti parti mill-art imsejha Tal-Mejda, fi Triq l-Iskud, Victoria Gardens, Tal-Ibragg, tal-kejl ta` hames mija u tletin metri kwadri (530m^2) – Dok. A ;

"2. Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-bicca art li hija adjacenti mal-plot tal-attur. Illi meta l-konvenut beda jibni l-plot tieghu, huwa bena hajt divizorju bejn il-plot tieghu u l-plot tal-attur ;

"3. Illi l-attur qieghed joggezzjona ghal mod u ghal posizzjoni ta` dan il-hajt u minhabba dan ma setax ikompli l-bini fil-plot tieghu, liema fatt qieghed jikkawzalu pregudizzju u danni gravi ;

"4. Illi dan il-hajt li gie mibni mill-konvenut, ma giex mibni dritt izda gie mibni wkoll fuq parti mill-art proprjeta` tal-attur u minhabba l-fatt illi dan il-hajt qieghed jitbewwaq qieghed isir perikoluz u qieghed jikkawza hsara u pregudizzju lill-attur, u dan ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili ;

"5. Illi l-attur interpella lill-konvenut b`ittra ufficjali numru 2837/07 sabiex jiehu l-passi necessarji sabiex dan il-hajt jigi rrangat b`mod illi ma jkunx ta` hsara ghal proprjeta` tal-attur, izda baqa` inadempjenti.

"Ghaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex :

"i) Tiddikjara illi dan il-hajt qieghed jikkawza hsara lil bini u / jew il-plot tal-attur ;

ii) Tordna lill-konvenut sabiex jiehu dawk il-passi necessarji sabiex jitnehha l-periklu u dan taht is-supervizjoni ta` perit nominand u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jezegwixxi x-xogholijiet huwa stess taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand u dan a spejjez tal-konvenut ;

"iii) Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni kollha li qieghed isofri l-attur minhabba l-agir abbuziv u llegali tieghu ;

"iv) Tillikwida l-istess danni okkorrendo bin-nomina ta` perit nominand bhala konsistenti f`dak it-telf inkors mill-attur minhabba l-impossibilita` illi jibni fil-proprjeta` tieghu ;

"v) Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 2837/07.

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

"Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-<u>20 ta` Novembru 2007</u> li taqra hekk –

"1. Illi hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) proceduri civili istitwiti minn Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer (Avviz Nru. 176/2007 CHS) li jincidu fuq l-istess mertu ta` din l-istanza u kwindi din l-Onorabbli Qorti ghandha tissoprasjedi sakemm tigi trattata u deciza l-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati li tinsab fi stadju avvanzat.

"2. Illi mhu minnu xejn illi Roderick Muscat bena l-hajt in kwistjoni in parti fuq proprjeta` ta` James Grech.

“3. Illi Roderick Muscat mhux responsabbli ghal ebda hsarat fil-hajt divizorju in kwistjoni u wisq inqas ghar-rizarciment tad-danni reklamati minn James Grech kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

“Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tas-7 ta` Dicembru 2007 fejn idderigiet lill-partijiet sabiex jittrattaw l-ewwel eccezzjoni.

“Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2008 fejn issostitwiet lill-Perit Godwin Abela bil-Perit Mario Cassar fl-inkariku ta` perit tekniku.

“Rat l-ewwel relazzjoni li l-Perit Mario Cassaripprezenta fis-17 ta` Ottubru 2008 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tal-31 ta` Ottubru 2008.

“Rat id-digriet taghha kif issa presjeduta moghti fl-10 ta` Marzu 2009 fejn, wara li sar rikors mill-konvenut fejn informa lill-Qorti li l-hajt in kwistjoni kien waqa` bil-maltemp, tat inkariku iehor lill-Perit Mario Cassar sabiex jerga` jmur fuq il-post u jissorvelja l-bini mill-gdid tal-hajt. Kellu inoltre jaccerta r-raguni ghall-kollass tal-hajt, u jisma` provi dwar danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt u kemm konsegwenza tal-waqa` tal-hajt. Il-perit tekniku kien ukoll awtorizzat jirrakkomanda kif l-ahjar ghandu jigi erett il-hajt skond l-arti u s-sengha.

“Rat it-tieni relazzjoni li l-Perit Mario Cassar ipprezenta fit-13 ta` Jannar 2010 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti fl-udjenza tat-22 ta` Marzu 2010.

“Rat ukoll l-atti li kienu annessi mar-relazzjoni.

“Rat it-tielet relazzjoni li l-Perit Mario Cassar ipprezenta fil-25 ta` Awissu 2011 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti fl-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2011.

“Rat ukoll l-atti li kienu annessi mar-relazzjoni.

“Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011

“**Ikkonsidrat :**

“**II. <u>L-ewwel eccezzjoni</u>**

"Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut qieghed jghid illi din il-Qorti ghandha tissoprasjedi fil-kawza tal-lum sakemm tkun deciza l-kawza fl-ismijiet *Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer* (Avviz Nru. 176/2007 CHS) pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghaliex, skond il-konvenut, il-mertu ta` dik il-kawza jincidi fuq il-mertu tal-kawza tal-lum. L-attur qieghed jopponi s-soprasessjoni principalment ghaliex mhuwiex parti fil-kawza li qeghda tinstema` mill-Qorti tal-Magistrati (Malta). Illi hekk hu mhuwiex kontestat mill-konvenut.

"Kienu stabbiliti mill-Qrati taghna kriterji fejn ghandha tigi milqugha talba ghal soprasessjoni. Tkun akkolta t-talba meta jkun spedjenti (ara – "Galea vs Galea" – **Kollez. Vol. XXXIX.I.467** u Appell Civili – "**Cassar vs Xuereb**" – 12 ta` Marzu 1973). Tkun akkolta wkoll meta s-soluzzjoni ta` punt in kontestazzjoni jkun jiddependi minn dak li jkun sejjer jigi deciz fil-kawza l-ohra (ara – **Kollez. Vol. XLVI.II.591**). It-talba ghandha pero` tkun rigettata jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju. Jibqa` l-principju illi s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju li ghandu jigi applikat biss jekk ikun necessarju ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja (ara – **Kollez. Vol. XLI.I.507**) ghaliex huwa principju ewlieni fl-ordinament tal-procedura civili taghna illi kawza ghandha tibda u tibqa` tinstema` sa ma tkun deciza. Is-soprasessjoni hija mizura eccezzjonali ghaliex tiffrena l-andament normali ta' kif ghandhom jimxu l-kawzi. Decizjoni dwar takkordax talba ta` din ix-xorta inkella le hija rimessa kollha kemm hi ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi tal-kaz (**Kollez. Vol. XXXII.II.197**)

"Fil-kaz tal-lum, l-eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tkun milqugha ghaliex soprasessjoni tippregudika lill-attur billi mhuwiex parti fil-kawza *Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer* (Avviz Nru. 176/2007 CHS) u kwindi m`ghandu l-ebda kontroll fuq dak il-procediment. Fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha, din il-Qorti ma tridx tqis l-aspettativa ta` parti wahda izda tal-partijiet kollha fil-kawza. Dak li sejjer jigi deciz fil-kawza msemmija jaghmel stat biss ghall-partijiet f`dik il-kawza u fejn jikkoncerna lill-attur dik il-kawza hija *res inter alios acta.* Anke jekk l-oggett ta` dik il-kawza jirrigwarda l-hajt in kwistjoni, ma jirrizultax fuq l-iskorta tat-talbiet li ressaq l-attur fil-kawza tal-lum illi l-mertu ta` dik il-kawza jincidi fuq il-mertu tal-kawza li din il-Qorti ghandha quddiemha.

"**Ghalhekk qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni**.

"**Ikkonsidrat :**

"**III. Generali**

"**Dak li sejjer jinghad aktar `l isfel jghodd ghall-kostatazzjonijiet u fehmiet espressi mill-perit tekniku Perit Mario Cassar fil-kors ta` din il-kawza.**

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

> *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."*

"In linea ta` principju, ghalkemm Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi Qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* (**"Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

> *"Jigifieri Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).
>
> "Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

"**Ikkonsidrat :**

"**IV. L-ewwel relazzjoni peritali**

"**1. Kostatazzjonijiet**

"Il-perit tekniku mar fuq il-post fid-9 ta` Settembru 2008. Waqt l-access, il-perit tekniku kien infurmat illi l-kwistjoni tikkoncerna esklussivament l-inklinar tal-hajt divizorju tal-fond tal-konvenut ghan-naha tal-plot tal-attur. U ghamel dawn il-kostatazzjonijiet –

"*a.* *Il-fond ta` l-attur ghadu qieghed jinbena, u fil-prezent inbena parti mill-basement/reservoir bil-briks (Dok MC2).*

"*b.* *Fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju, li hija l-propjeta` tal-konvenut, hemm pool deck, u mal-hajt divizorju hemm hamrija u xi sigar, u xtieli li jixxebilku (Dok MC2).*

"*c.* *Il-hajt divizorju, ghallinqas dik il-parti li tidher hija mibnija minn gebel tad-disgha pulzieri, bi dniefel tal-gebel biex isahhuh. Il-konvenut ikkonferma illi din it-tip ta` kostruzzjoni giet adottata wkoll `l isfel mil-livell tal-pool deck (Dok MC2).*

"*d.* *Il-hajt divizorju huwa cirka 22 metru twil, u komplessivament madwar 17-il filata gholi. Minn dawn, 8 filati huma `l fuq mil-livell tal-pool deck tal-konvenut, u l-bqija taht dak il-livell.*

"*e.* *Il-hajt divizorju huwa mbewwaq u maqlub ghal fuq il-plot ta` l-attur (Dok MC1).*

"**2.** **<u>Konkluzjonijiet</u>**

"Dawn kienu l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku –

"*i.* *Hija l-opinjoni ta` l-esponent illi din it-tip ta` kostruzzjoni tal-hajt ma tistax tilqa` (tissapportja) l-gholi tal-materjal kontenut (madwar disgha filati) taht il-livell tal-pool deck, u dan flimkien mal-hamrija li tinsab adjacenti mal-hajt divizorju.*

"*ii.* *Il-hajt ma giex mibni skond is-sengha u l-arti biex jilqa` il-materjal kontenut fuq in-naha tal-konvenut.*

"*iii.* *Il-hajt jinsab ixaqleb hafna ghal fuq il-plot ta` l-attur (Dok MC1).*

"*iv.* *Fl-istat presenti, il-hajt huwa fil-periklu li jikkollassa ghal fuq il-plot tal-attur.*

"*v.* *L-attur ma jistax ikompli bix-xogholijiet ta` kostruzzjoni fil-plot tieghu.*

"*vi.* *Hija l-fehma tal-esponent illi l-attur ghandu mmedjatament ihott il-hajt in kwistjoni u jibnih skond is-sengha u l-arti.*
vii. *Fil-fehma ta` l-esponent, l-attur qieghed isofri tlett tipi ta` danni li huma :*

"*a.* *Illi huwa ma jistax ikompli bil-binja tieghu u ghalhekk ma jistax igawdi daru sakemm l-istat jitkompla.*

"*b. Qieghed isofri, u ser isofri danni ekonomici minhabba illi l-materjal u l-mano d`opera tal-bini qeghdin joghlew hafna mat-tul ta` zmien .*

"*c. Xi spejjez ta` interessi li qieghed ihallas l-attur fuq xi facilita` bankarja konnessa mal-bini tas-sit tieghu.*

"*L-esponent ma hux f`pozizzjoni li jivvaluta dawn id-danni ghax m`ghandhux informazzjoni fir-rigward ta` dawn it-tliet fatturi, u kemm ser idum dan l-istat ta` fatt.*

"**Ikkonsidrat :**

"**V. <u>It-tieni relazzjoni peritali</u>**

"Il-htiega li l-Perit Mario Cassar jerga` jinghata inkariku iehor mill-Qorti giet mill-fatt illi fil-bidu ta` Jannar 2009, il-hajt in kwistjoni waqa` bil-maltemp. Ghalhekk din il-Qorti nkarikat lill-Perit Cassar sabiex (a) jerga` jmur fuq il-post u jissorvelja l-bini mill-gdid tal-hajt (b) jaccerta r-raguni ghall-kollass tal-hajt, u (c) jisma` provi dwar danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt u kemm konsegwenza tal-waqa` tal-hajt.

"Fit-tieni relazzjoni tieghu, il-Perit Mario Cassar ighid hekk –

"*Illi l-perit tekniku jinforma lil din l-Onorabbli Qorti illi x-xogholijiet fuq il-hajt mertu tal-kawza issa tlestew ghas-sodisfazzjoni ta` l-istess perit tekniku. Dan ix-xoghol inhadem mis-Sur Victor Mifsud – ID 669962M – li joqghod 5, Triq ix-Xaghra tal-Knisja, Mgarr.*

"*Ix-xoghol tkejjel mill-perit tekniku fuq rati sottomessi mill-istess Victor Mifsud, u fuq disinn ta` l-istess perit tekniku.*

"*Ix-xoghol tela` ghal €7599.90 skond il-kejl Dok MEX1.*

"**Ikkonsidrat :**

"**VI. <u>L-ewwel u t-tieni talbiet</u>**

"Mill-assjem tal-provi jirrizulta illi ghalkemm huwa minnu illi l-hajt in kwistjoni waqa` meta kien il-maltemp, il-kawza determinanti ghall-kollass tal-hajt kien il-fatt illi l-hajt ma kienx mibni kif titlob l-arti u s-sengha. Il-perit tekniku jghid illi l-hajt waqa` minhabba illi kien hemm ingress ta` ilma fit-terrapien li ziedet l-*active pressure* fuq il-hajt. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku illi l-hajt ma kienx mibni tajjeb u kwindi taghmilha taghha. Il-maltemp skatta l-inevitabbli ; kien il-klassiku *colpo di grazia.*

"Irrizulta li wara li waqa` l-hajt ta` qabel, tela` hajt gdid li nbena taht is-supervizjoni tal-perit tekniku. Il-bennej kien inkarikat mill-konvenut li hallas ukoll l-ispejjez tal-bini mill-gdid tal-hajt.

"**In vista ta` dan l-izvilupp li sehh fil-mori tal-kawza, ma ghadx fadal lok ghal din il-Qorti li taghti aktar konsiderazzjoni tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, b`dan illi tipprovdi dwar il-kap tal-ispejjez fir-rigward `il quddiem.**

"**Ikkonsidrat :**

"**VII. <u>It-tielet relazzjoni peritali</u>**

"**L-inkariku tal-perit tekniku kien illi jisma` l-provi dwar id-danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt kif ukoll konsegwenza tal-waqa` tal-hajt. <u>Dan l-inkariku jindirizza t-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici</u>.**

"**1. <u>Sintesi tal-provi</u>**

"Kien hemm qbil illi l-bini tal-attur tlesta kollu kemm hu fix-xahar ta` Settembru 2010 (ara l-verbal tal-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011). Skond l-attur, ghalkemm il-kuntrattur tieghu baqa` l-istess wiehed, il-prezz tal-bini baqa` jizdied. Bhala fatt, il-permess tal-bini tal-attur hareg fis-16 ta` Gunju 2005. U sar kuntratt dwar rati ta` hlas fl-10 ta` Gunju 2005. L-izvilupp beda fl-2006. L-attur qieghed jippretendi li l-konvenut ghandu jaghtih kumpens ghal kemm zdiedu l-*labour costs* fit-tliet snin li ma setax ikompli jibni l-art tieghu minhabba l-qaghda prekarja tal-hajt tal-konvenut. L-attur ipprezenta Dok JG1 li huwa kuntratt bir-rati ta` hlas ghal xogholijiet u Dok JG2 li huwa kejl li sar mill-periti Cassar & Ebejer tax-xoghol tas-swimming pool. Skond il-permess tal-izvilupp tal-attur Nru. PA 00054-04, fejn kien mibni l-hajt tal-konvenut, l-attur bena parti mis-swimming pool u kellu jibni garage. L-attur waqaf ghal kollox mix-xoghol ghax ma setax ikompli minhabba li l-konvenut ma ha l-ebda azzjoni rimedjali ghalkemm kellmu diversi drabi. Dak mistqarr mill-attur dwar il-qaghda tal-hajt kien kontradett mill-perit *ex parte* tal-konvenut Godwin Abela illi xehed li kif kien il-hajt fl-2007 l-attur seta` jkompli bix-xoghol. Skond il-konvenut, il-hajt tieghu beda jitbewwaq ghal habta tal-2003 meta saru xogholijiet min-naha tieghu.

"**2. <u>Kostatazzjonijiet</u>**

"B`riferenza ghaz-zmien 2005-2006, il-perit tekniku jirrileva illi *l-inklinatura tal-hajt kienet apparenti, u kienet l-aktar ghal nofs il-hajt. Ix-xogholijiet minn naha tal-attur bdew fuq in-naha ta` wara tal-hajt u kienu jikkonsistu fil-bini ta` swimming pool.*

"**3. <u>Konkluzjonijiet</u>**

"Dawn kienu l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku –

"*I. L-esponent huwa tal-fehma illi taht l-ebda cirkostanza ma ghandhom isiru xogholijiet taht hajt imzaqqaq jew li huwa maqlub. Gie*

kkostatat illi l-hajt in kwistjoni kien maqlub ghal fuq il-propjeta` tal-attur ...

"*III. Illi l-attur seta` jaghmel ix-xoghol fin-naha tas-swimming pool ghax f`dik is-sezzjoni l-hajt ma kienx daqshekk imgharraq. Fil-fatt is-sitwazzjoni tal-hajt tgharrqet ferm aktar lejn is-sena 2007, u ghalhekk l-attur kien ghaqli u ma kompliex bix-xogholijiet fuq in-naha tal-hajt.*

"*IV. Dwar il-kwistjoni jekk setax l-attur ikompli bix-xogholijiet fuq inhawi ohra tal-plot tieghu, hija l-fehma tal-esponent illi huwa seta` ghamel xi xogholijiet fuq in-naha tal-appogg ta` terzi (is-Sur Albert Caruana).*

"*V. Madankollu l-esponent ma jidhirlux illi l-attur kellu jidhol fi skarigg minhabba problema tal-konvenut. Fit-tejorija l-attur seta` jkompli xi bini l-hemm minn fejn hu l-hajt mertu tal-kaz, jigifieri man-naha tal-appogg ta` Albert Caruana, biss din ma kienitx tkun soluzzjoni prattika. Fi progett ta` dan it-tip, jekk l-attur jizviluppa l-binja tieghu fi skossi finalment tigiegh iz-zalza ghola mill-huta.*

"***VI. Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponent illi l-attur ghandu d-dritt ghad-differenza fir-rati tal-bini u konkos biex jibni u jispicca r-residenza tieghu bejn dawk ir-rati tal-2005 u tal-2009 sakemm jispicca b`pass regolari d-dar li qieghed jibni.***

"*VII. Dan id-dritt jista` jigi kkalkulat billi l-kont tax-xogholijiet li jigu mkejlin mill-perit tal-attur wara li jispiccaw l-istess xogholijiet, minnu jitnaqqas kont ipotetiku mahdum bir-rati tas-sena 2005 miftehma bejn l-attur u l-kuntrattur ftehim datat 10 ta` Gunju 2005 (Dok JG1) …*

"**4. <u>L-ewwel eskussjoni</u>**

"Meta xehed l-eskussjoni, il-perit tekniku spjega illi meta waqa`, il-hajt kkollassa f`massa wahda – minn fuq sa isfel nett. Tant illi meta rega` nbena taht is-supervizjoni tieghu, l-ewwel imbarax u nkixef il-blat, imbaghad inghata l-konkos u wara tela` sa fuq mill-gdid. Il-perit tekniku fisser ghaliex fil-prattika l-attur ma kienx jiffranka li kieku kompla bix-xoghol fil-parti tas-sit li ma kienx direttament effettwat mill-hajt sakemm issewwa l-hajt : dan principalment ghaliex bhala regola bennej jaqbel fuq rati stabbiliti ghal progett shih li jibda u jispicca. Meta progett jimxi bl-iskossi u cioe` jibda, imbaghad jieqaf ghal xi zmien (fil-kaz tal-lum – minhabba l-hajt) u jerga` jkompli (wara li jitlesta l-hajt), il-bennej ikun jippretendi hlas differenti u aktar oghli. Qal ukoll illi anke li kieku per ipotesi l-villa tal-attur kompliet tinbena fejn ma kenitx effettwata mill-hajt tal-konvenut xorta wahda ma kenitx se titgawda mill-attur propju minhabba l-qaghda hazina tal-hajt li spicca waqa` u kellu jerga` jinbena, din id-darba tajjeb, u mhux hazin, kif kien qabel. Billi ma kienx parti mill-inkariku tieghu, il-perit tekniku ma stabbilhiex il-figuri tad-differenza fir-rati bejn l-2005 u l-2010.

“**5. <u>L-affidavit tal-attur</u>**

“Wara li saret l-eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011, il-Qorti fl-istess udjenza dderigiet lill-attur sabiex jipprezenta affidavit fejn jindika bil-preciz il-hlasijiet li ghamel lill-kuntrattur tieghu sakemm spicca l-bini f`Settembru 2010, u kif ukoll jindika l-varjazzjonijiet fir-rati, jekk kien hemm, bejn il-kuntratt originali u l-fazijiet ta` wara sakemm intemm ix-xoghol.

“L-attur ipprezenta l-konteggi fis-16 ta` Jannar 2012 u kkonfermahom bil-gurament. Ipprezenta wkoll id-dokumenti li jsostnu l-konteggi. Id-differenza tar-rati tirrizulta fid-Dok J6 li hejja l-Perit David Vassallo li kien nkarikat mill-attur biex jaghmel il-kontegg. Dok J6 huwa prospett dettaljat hafna u juri li l-attur inkorra *extra cost* komplessiv ta` €16,499.30 – VAT **<u>eskluza</u>** (ara fol 240).

“Fl-udjenza tal-20 ta` Frar 2012, id-difensur tal-attur ghamlet din id-dikjarazzjoni –

> “*illi l-kont ta` €46,972.19 li huwa t-total tal-kont tat-30 ta` Settembru 2010 fol 221 sa fol 234 ghadu ma thallasx ghaliex inqala` dizgwid mal-bennej dwar il-kwalita` tal-gebla li ma kenitx ghas-sodifazzjon tal-attur. Fil-fatt jirrizulta illi l-kwalita` tal-gebla ma kenitx tajba. Il-bennej accetta li jhott il-gebel kollu u jerga` jibni b`gebla differenti. Ix-xoghol beda f`Gunju 2011, dam sejjer erba` xhur, u billi l-gebla kienet gejja mill-istess barriera tal-ewwel konsenja, l-attur iddecieda li jhalli sena zmien mid-data tat-tqeghid tal-gebla l-gdida qabel ma jhallas il-kont tax-xoghol fl-ammont ta` €46,972.19. Dan kollu bil-kunsens u accettazzjoni tal-bennej koncernat. Ghalhekk il-kont relattiv ghandu jigi saldat mhux aktar tard mill-ahhar ta` Ottubru 2012.*

“**6. <u>It-tieni eskussjoni</u>**

“Il-perit tekniku kien mistoqsi l-fehma tieghu dwar Dok J6. Xehed hekk –

> “*Meta jien rajt dak id-dokument li ghalih qed tirreferi l-Qorti u wasal ghal konkluzjoni li dawk ir-rati, l-ahhar rati li gew applikati mill-Perit jirriflettu r-rati korrenti ta` dak iz-zmien. Fil-frattemp f`dawk is-sentejn kien ghola l-hadid fil-fatt l-ikbar jekk niktakar tajjeb l-ikbar differenza li kien hemm bhala rati kien fil-hadid. Dawk is-sentejn kienet gholiet, ghola hafna l-prezz tal-hadid u tax-xibka jigifieri skond jien huma realistici u jirriflettu l-prezzijiet ta` dawk ix-xogholijiet ta` meta nhareg dak il-kejl.*

“**Ikkonsidrat :**

“**VIII. <u>Risultanzi</u>**

“Fil-fehma ta` din il-Qorti, **<u>it-tielet talba tirrizulta ppruvata</u>**. Il-konvenut huwa responsabbli fil-konfront tal-attur tad-danni kollha li garrab kagun tal-fatt illi l-hajt in kwistjoni ma kienx inbena kif titlob l-arti

u s-sengha. Anke mad-daqqa t`ghajn, il-hajt tal-konvenut kien inklinat b`mod evidenti lejn l-art tal-attur u l-qaghda tieghu kienet perikoluza. Tant kien hekk illi meta t-terrapien ta` taht il-hajt qala` xebgha ilma anke wara maltempata il-hajt ikkollassa f`massa wahda. Jirrizulta li l-attur kien issenjala l-qaghda hazina tal-hajt lill-konvenut izda dan naqas li jiehu azzjoni rimedjali. Iccaqlaq biss meta gara l-inevitabbli u cioe` meta waqa` l-hajt. Din il-Qorti tghid illi fil-konfront tal-attur, li huwa l-gar tieghu, il-konvenut ma jistax jiskarika r-responsabilita` tieghu ghal fuq il-perit li kien qabbad hu biex jissorvelja l-bini jew ghal fuq il-bennej li tella` l-hajt li waqa`. Fil-konfront tal-attur, il-konvenut jibqa` responsabbli ghall-persuni li maghhom il-konvenut kellu relazzjoni *ex contractu* ; fil-fatt il-konvenut ma talabx il-kjamata fil-kawza ta` persuni ohra. Kontra dawk il-persuni, jew min minnhom, il-konvenut ghandu azzjoni ta` rivalsa ghal kull risarciment li jkollu jaghti lill-attur.

"Ghar-rigward tar-raba` u tal-hames talbiet, din il-Qorti tghid illi in linea generali, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**<u>Tufigno vs Micallef noe</u>**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta' April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga' jitqieghed ***ragjonevolment*** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f'somma li ***ragjonevolment*** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"<u>Galea pro et noe vs Gatt et</u>"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta' Novembru 1958 ; **"<u>Zammit vs Calleja</u>"** – Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 1977 ; "**<u>Sant vs Borg</u>" –** Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979)**.**

"Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha ***ragjonevoli*** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ***ragjonevoli*** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b'pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

"Il-kwistjoni ta' x'inhu ***ragjonevoli*** li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta' fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut. (ara - "**<u>Aquilina vs Schembri</u>**" – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta' Jannar 1969 ; "**<u>Xuereb vs Livick et</u>**" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta' Novembru 1956 **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

"Fil-kaz tal-lum, irrizulta li kien ragjonevoli ghall-attur illi ma jkomplix bl-izvilupp tal-art tieghu sakemm tigi risolta l-problema tal-hajt tal-

konvenut. Kien hekk ragjonevoli ghaliex il-hajt kien perikoluz – kif ikkostata l-perit tekniku meta hejja l-ewwel relazzjoni tieghu. Kollass kien jikkostitwixxi riskju reali ghall-persuni u ghall-beni. Inoltre, kif irrelata l-perit tekniku, u din il-Qorti taqbel, li kieku l-attur kompla jibni boghod mill-hajt, il-prezz tal-appalt ghall-izvilupp tad-dar tal-attur kien sejjer joghla xorta ghaliex l-appaltatur ma kienx se jibda u jispicca billi kif l-izvilupp kien sejjer joqrob lejn il-hajt kien ser ikollu jieqaf sa ma tirrisolva ruhha l-kwistjoni mal-konvenut. L-attur ma setax ikun kostrett jahdem bl-iskossi. Kwindi ladarba kien hemm il-periklu, ladarba l-konvenut qaghad lura milli jiehu azzjoni rimedjali, ladarba l-konvenut kien pront ha azzjoni biss meta kkollassa l-hajt u ladarba z-zieda fil-prezz kien fattur oggettiv w inevitabbli fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, din il-Qorti ssib illi b`li ghamel l-attur ma marx kontra l-obbligu li jimmitiga d-danni tieghu u kwindi **<u>qeghda tilqa` r-raba` u l-hames talbiet billi tghid illi l-konvenut ghandu jaghti lill-attur kumpens fis-somma ta` €16,499.30 li maghha ghandha tizdied il-VAT ta` 18% fl-ammont ta` €2970 – b`kollox €19,469.30.</u>**

“**<u>Decide</u>**

“**Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –**

“**Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.**

“**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, stante illi fil-mori tal-kawza, waqa` l-hajt in kwistjoni, u rega` nbena skond l-arti u s-sengha mill-konvenut a spejjez tieghu, taht is-supervizjoni u ghas-sodisfazzjoni tal-perit tekniku Perit Mario Cassar.**

“**Tilqa` t-tielet talba.**

“**Tilqa` r-raba` talba u tillikwida d-danni tal-attur fl-ammont ta` dsatax-il elf erba` mija disgha u sittin Ewro u tletin centezmu (€19,469.30) liema somma tinkludi t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.**

“**Tilqa` l-hames talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur in linea ta` danni s-somma ta` dsatax-il elf erba` mija disgha u sittin Ewro u tletin centezmu (€19,469.30) liema somma tinkludi t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, bl-imghax legali b`effett mil-lum.**

“**Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru 2837/2007.**”

Rikors tal-appell tal-konvenut Roderick Muscat (04.10.2013)

3. Il-konvenut appellant Roderick Muscat ħassu aggravat bil-fatt li l-ewwel qorti waslet biex allokat il-ħtija u r-responsabbilta` fuqu. Ir-raġunijiet tal-aggravju tiegħu huma kif ġej.

Soprasessjoni

4. Il-konvenut appellant jaċċenna għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu fejn b'referenza għall-proċeduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fir-rigward tal-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (Avv. Nru. 176/2007/CSH) kien sostna li l-ewwel qorti kellha tissoprassjedi sakemm tiġi trattata u deċiża dik il-kawża. Għalkemm fl-ewwel udjenza tas-7 ta' Diċembru 2007 l-ewwel qorti[1] kienet iddiferiet il-kawża "*għat-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-talba għas-soprasessjoni*", fl-udjenza segwenti, dik tat-8 ta' Frar 2008 irreġistrat l-oppożizzjoni tad-difensur tal-attur għat-talba ta' soprasessjoni, iżda imbagħad issorvolat din il-kwistjoni u innominat perit ġudizzjarju sabiex jirrelata dwar l-kwistjoni teknika. Kien biss fis-sentenza tagħha li l-ewwel qorti daħlet fil-kwistjoni tas-soprasessjoni u ddeċidiet li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni. Huwa jilmenta pero` illi f'dak l-istadju kien futili li tiġi trattata l-materja tas-soprasessjoni stante li l-vertenza kienet qegħda tiġi

[1] Imħallef G. Valenzia

deċiża fil-mertu u in oltre l-proċediment l-ieħor kien magħluq u għadda in ġudikat ben tlett snin qabel.

5. Il-konvenut appellant jissottolineja l-fatt minkejja li l-ewwel qorti qalet li "*Dak li sejjer jiġi deċiż*[2] *fil-kawża msemmija* **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer**" (Avv. Nru. 176/2007/CSH) *jagħmel stat biss għall-partijiet f'dik il-kawża u fejn jikkonċerna l-attur* (i.e. il-konvenut appellant odjern) *dik il-kawża hija res inter alios acta*", il-kawża kienet diġa ġiet deċiża.

6. Huwa jispjega li fil-proċeduri li hu u martu kienu fetħu kontra l-perit Brian Ebejer, il-Qorti tal-Appell Inferjuri kkonkludiet illi għall-istat perikolanti tal-ħajt (l-istess ħajt mertu tal-kawża odjerna) kienu jaħtu ugwalment iż-żewġ partijiet (50%-50%), u dan peress li rriżulta li l-pjanti li kienu żergħu hu u martu kienu kkontribwew għall-istat perikolanti tal-ħajt.

7. Huwa jilmenta illi l-ewwel qorti fil-proċeduri odjerni ma ħadet xejn minn dan kollu u spiċċat biex akkollat il-ħtija intiera (100%) fuqu.

L-allegata kontribuzzjoni tal-attur għad-danni

[2] enfasi tal-konvenut appellant

8. Il-konvenut appellant jilmenta ukoll illi bil-fatt li l-attur għażel li ma jkomplix jagħmel ix-xogħlijiet huwa kkontribwixxa għad-danni. Jaċċenna għall-fatt li l-ewwel qorti (abbażi ta' dak li kkonkluda l-perit tekniku Mario Cassar) qalet li x-xogħlijiet kellhom idealment jibdew, jitkomplew u jitlestew, peress li l-kuntrattur jagħti stima waħda tar-rati applikabbli għall-iżvilupp (materjal u mano d'opera), u tali stima tvarja jekk ix-xogħlijiet iseħħu bl-iskossi. Huwa pero` jirreferi għall-opinjoni tal-perit *ex parte* Godwin Abela, fejn dan invece qal li fil-fehma tiegħu l-attur seta' jkompli bix-xogħlijiet u jsostni li l-ewwel qorti messha kkonsidrat l-operat passiv tal-attur appellat u ssib li kien hemm element ta' kontributorjeta` da parti tal-attur għad-danni lamentati minnu.

<u>Risposta tal-appell tal-attur James Grech (29.10.2013)</u>

9. L-attur wieġeb biex jgħid illi s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma ħlief għal dak li se jintqal fl-appell inċidentali.

10. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-konvenut għas-soprasessjoni, l-attur appellat jirrileva li minkejja li l-ewwel qorti ddiferiet il-kawża għat-8 ta' Frar 2008 għat-trattazzjoni din qatt ma saret, tant li fil-fatt bdew jinstemgħu il-provi quddiem il-perit, iżda l-konvenut ma ħa l-ebda pass sabiex l-ewwel qorti tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. Jaċċenna wkoll għall-fatt illi saħansitra anke wara li l-kawża fl-ismijiet **Roderick u**

Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, il-konvenut baqa' ma għamel xejn: la ġab is-sentenza a konjizzjoni tal-ewwel qorti, u lanqas ma talab li l-perit Ebejer jiġi kjamat in kawża.

11. Fir-rigward tal-argument tal-konvenut appellant dwar id-diskrepanza fil-persentaġġ tar-responsabbilta` li teżisti bejn is-sentenza appellata u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer**, jikkummenta illi effettivament l-ewwel qorti fis-sentenza appellata waslet għall-istess konklużjoni li waslet għaliha l-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer**. Jargumenta illi l-ewwel qorti fil-kawża odjerna ma setgħetx issib lill-Perit Ebejer responsabbli, għaliex huwa mhux parti f'dawn il-proċeduri. Jaċċenna wkoll għall-fatt illi l-konvenut appellant la ġab is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri a konjizzjoni tal-ewwel qorti u lanqas ma talab li l-Perit Ebejer jiġi kjamat fil-kawża.

12. Fir-rigward tal-ilment tal-konvenut appellant in kwantu l-ewwel qorti straħet fuq ir-rapport tal-perit tal-qorti (li fir-rigward tad-danni kien responsabbli unikament hu, il-konvenut) u mhux fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* (li kien hemm kontributorjeta` da parti tal-attur stess), isostni li hija inaċċettabbli l-pretensjoni tiegħu li l-ewwel qorti, mingħajr raġuni

gravi, kellha taddotta l-konklużjoni tal-perit *ex parte* u mhux tal-perit innominat minnha stess.

Appell inċidentali tal-attur appellat James Grech

13. L-appell inċidentali tal-attur appellat jirrigwarda l-ammont likwidat mill-ewwel qorti bħala d-danni sofferti minnu (fl-ammont ta' €19,469.30, liema somma tinkludi l-VAT). Jispjega illi l-ewwel qorti, erronjament, fehmet illi meta reġa' nbena l-ħajt wara li kien waqa' bil-maltemp, kien ħallas għall-ispejjeż il-konvenut appellant. Jenfasizza illi fil-fatt kien hu stess li ħallas għall-ispejjeż tal-bini tal-ħajt (fl-ammont ta' €7,599.90). Għalhekk f'dan l-appell inċidentali tiegħu huwa qed jitlob lil din il-qorti tirriforma s-sentenza tal-ewwel qorti fis-sens li tordna lill-konvenut iħallsu s-somma ta' €27,029.20 (minflok €19,469.30).

14. Il-konvenut appellant ma rrispondiex għall-appell inċidentali tal-attur appellat.

Sfond u kronoloġija proċedurali

15. Il-kontendenti huma sidien ta' *plots* kontigwi. Il-konvenut beda jiżviluppa l-plot tiegħu qabel l-attur u għalhekk il-ħajt diviżorju bejn l-artijiet ittella' mill-konvenut. Fit-18 ta' Ġunju 2007 il-konvenut odjern (Roderick Muscat) u l-mara tiegħu fetħu kawża quddiem il-Qorti tal-

Maġistrati (Malta) kontra l-perit Brian Ebejer - **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** *(176/2007)* - fejn talbu lill-qorti tikkundanna lil Ebejer dik is-somma li tiġi likwidata in linea ta' danni sofferti minnhom fil-kostruzzjoni tal-ħajt diviżorju li rriżulta difettuż.

16. Fid-29 ta' Ottubru 2007 l-attur odjern (James Grech) fetaħ il-kawża odjerna. Huwa ilmenta li l-ħajt diviżorju ma nbeniex dritt u li ġie mibni fuq parti tal-art tiegħu. Żied jgħid illi kien qed jitbewwaq u li bħala konsegwenza kien qed isir perikoluż. Għalhekk talab lill-qorti tiddikjara li l-ħajt diviżorju in kwistjoni qed jikkawża ħsara lill-bini/*plot* tiegħu, tordna li jitneħħa l-periklu taħt is-superviżjoni ta' perit nominand, tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni kollha li qed isofri bħala riżultat tal-ħajt, tillikwida tali danni u tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni likwidati.

17. Fir-risposta tiegħu tal-20 ta' Novembru 2007, u senjatament fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut odjern aċċenna għall-proċeduri tal-kawża li huwa u martu kienu fetħu ftit xhur qabel kontra l-perit tagħhom, (**Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (176/07CSH)) u għalhekk talab lill-qorti tissopprassjedi sakemm tiġi trattata u deċiża dik il-kawża.

18. Fis-7 ta' Diċembru 2007, l-ewwel qorti ddiferiet il-kawża għat-8 ta' Frar 2008 għat-trattazzjoni fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar it-talba għas-soprasessjoni.

19. Fit-8 ta' Frar 2008 l-ewwel qorti[3], wara li vverbalizzat illi l-attur kien qed jopponi għas-soprasessjoni stante li huwa mhux parti fil-kawża l-oħra, innominat il-perit Godwin Abela bħala l-perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba tal-attur. Dan sussegwentement ġie sostitwit bil-perit Mario Cassar. Ma ingħatat l-ebda deċiżjoni dwar it-talba għas-soprasessjoni.

20. Fl-ewwel rapport tiegħu tas-17 ta' Ottubru 2008[4], il-perit tekniku Mario Cassar ikkonkluda li l-ħajt in kwistjoni effettivament huwa imbewwaq u maqlub għal fuq il-plot tal-attur, u li "*huwa fil-periklu li jikkollassa għal fuq il-plot tal-attur*"[5]. Qal li dan kellu jinħatt immedjatament u jinbena skont is-sengħa u l-arti.

21. Ġara li fit-13 ta' Jannar 2009, wara maltempata, il-ħajt in kwistjoni ċeda u waqa'.

22. Fil-15 ta' Jannar 2009 il-perit Godwin Abela, li huwa l-perit *ex parte* tal-konvenut, aċċeda fuq il-post u rrediega rapport[6] li fih ikkonstata illi l-ħajt diviżorju "*collapsed into the adjacent excavated site"*, cioe` l-plot tal-attur, u dan kif jidher mir-ritratti meħudin minnu.

---

[3] Imħallef Geoffrey Valenzia
[4] L-ewwel rapport tal-perit tekniku Mario Cassar, ippreżentat fis-17 ta' Ottubru 2008 u maħluf fil-31 ta' Ottubru 2008, fol 25 et seq
[5] Ara ritratti a fol 33, 34
[6] Rapport tal-perit ex parte, Godwin Abela, fol 40-41

23. Fl-20 ta' Jannar 2009, il-konvenut ippreżenta rikors fejn talab lill-qorti biex in vista tal-kollass tal-ħajt tordna lill-perit tekniku jaċċedi mill-ġdid fuq il-fond u biex jagħmel il-kostatazzjonijiet tiegħu, u biex tawtorizzah jibni l-ħajt mill-ġdid taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku Mario Cassar u/jew il-perit *ex parte* Godwin Abela. Fit-10 ta' Marzu 2009 il-qorti reġgħet ħatret lill-perit Mario Cassar biex jaċċedi mill-ġdid fuq il-post u jissorvelja l-bini mill-ġdid tal-ħajt in kwistjoni a spejjeż provviżorjament tal-attur. Spjegat li l-inkarigu tiegħu jinkludi wkoll li jisma' l-provi dwar id-danni li ġarrab l-attur, kemm qabel ma waqa' l-ħajt u kif ukoll bħala konsegwenza li waqa' l-ħajt.

24. Fit-tieni rapport tiegħu tat-13 ta' Jannar 2010[7], il-perit tekniku Mario Cassar informa lill-qorti li x-xogħlijiet fuq il-ħajt in kwistjoni kienu tlestew a sodisfazzjon tiegħu. Qal li l-ħajt kien inbena minn ċertu Victor Mifsud fuq disinn tiegħu stess (tal-perit tekniku). Spjega li x-xogħol tkejjel minnu fuq ir-rati sottomessi mill-istess Victor Mifsud l-ispejjeż telgħu għal €7,599.90. Dok J8[8] hija riċevuta datata 15 ta' April 2010 maħruġa mill-bennej Victor Mifsud fl-ammont ta' €7,599.90. Din ir-riċevuta inħarġet fuq isem l-attur James Grech.

25. Fit-22 ta' Ġunju 2010 il-Qorti tal-Maġistrati fil-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (176/07CSH) iddikjarat

[7] It-tieni rapport tal-perit tekniku Mario Cassar, ippreżentat fit-13 ta' Jannar 2010, u maħluf fit-22 ta' Marzu 2010, fol 59 et seq
[8] Dok J8, a fol 242

illi għalkemm il-ħajt diviżorju ma nbeniex skont is-sengħa u l-arti, l-attur Roderick Muscat ikkontribwixxa għad-difetti fil-ħajt meta żera' numru ta' pjanti viċin tal-ħajt. Għalkemm il-perit tekniku Robert Musumeci ikkonkluda li l-porzjon tal-ħtija kellha tiġi apporzjonata fi kwoti indaqs, il-Qorti tal-Maġistrati dehrilha li ladarba l-fatt li l-ħajt ma kienx mibni skont l-arti s-sengħa kien il-fattur ewlieni għall-kollass tal-ħajt il-proporzjon tal-ħtija kellha tkun $^4/_5$ (il-perit Ebejer) u $^1/_5$ il-konjuġi Muscat.

26. Fis-6 ta' Ottubru 2010, il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v Perit Brian Ebejer** (176/07CSH) irriformat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati in kwantu apporzjonat il-ħtija fi kwoti indaqs (skont ir-rapport tal-perit Musumeci) u mhux fil-porzjon ta' $^4/_5$ – $^1/_5$.

27. L-ewwel seduta quddiem l-ewwel qorti fir-rigward tal-kawża odjerna wara li ingħatat l-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri kienet fil-25 ta' Novembru 2010. Minkejja li l-konvenut (u d-difensur tiegħu) kien preżenti, ma semma xejn dwar il-fatt illi l-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (176/07CSH) – li hija l-kawża li minħabba fiha talab is-soprasessjoni fil-proċeduri odjerni - kienet ġiet deċiża.

28. Fit-tielet rapport tiegħu tal-25 ta' Awwissu 2011[9], il-perit tekniku Mario Cassar ikkonkluda illi kien għaqli l-attur meta ddeċieda li ma jkomplix bix-xogħlijiet ta' żvilupp fil-*plot* tiegħu[10] diment li l-ħajt diviżorju (mibni mill-konvenut Muscat) kien maqlub għal fuq il-proprjeta` tiegħu. Spjega illi għalkemm fit-teorija seta' jkompli bil-bini 'l hemm mill-ħajt (difettuż), din ma kinitx tkun soluzzjoni prattika għaliex li kieku żviluppa l-art tiegħu bl-iskossi, finalment kienet tiġih iz-zalza ogħla mill-ħuta. Għalhekk ikkonkluda li l-attur kellu dritt għad-differenza fir-rati tal-bini u konkos biex jibni u jispiċċa r-residenza tiegħu bejn dawk ir-rati tal-2005 u tal-2009 sakemm jispiċċa b'pass regolari d-dar li kien qed jibni.

29. Fis-17 ta' Settembru 2013 l-ewwel qorti[11] tat id-deċiżjoni tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti dwar l-appell prinċipali</u>

Il-kwistjoni dwar is-soprasessjoni

30. Huwa minnu illi t-talba għas-soprasessjoni li għamel il-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu ma ġietx trattata u deċiża fiż-żmien opportun. Għalkemm l-intiża kienet li din it-talba tiġi trattata fis-seduta tat-8 ta' Frar 2008, effettivament la ġiet ittrattata f'dik id-data u lanqas f'xi stadju

---

[9] It-tielet rapport tal-perit tekniku Mario Cassar, ippreżentat fil-25 ta' Awwissu 2011 u maħluf fis-17 ta' Ottubru 2011, fol 78 et seq
[10] Huwa kien qed jiżviluppa l-plot tiegħu f'semi-detached villa (PA 00054/04)
[11] Imħallef Joseph Zammit McKeon

ieħor. Dakinhar tat-8 ta' Frar 2008 ġie nnominat il-perit tekniku u l-kwistjoni dwar it-talba għas-soprasessjoni donnha intesiet.

31. Din il-qorti pero` ma tistax ma tqisx illi da parti tiegħu il-konvenut ma għamel assolutament xejn biex jiġbed l-attenzjoni tal-ewwel qorti fir-rigward ta' din l-iżvista. Minkejja li fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu insista li l-l-ewwel qorti kellha tissoprassjedi sakemm tiġi deċiża l-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (176/07CSH) huwa qatt ma reġa' qajjem il-kwistjoni tas-soprasessjoni diment li tali kawża kienet għadha għaddejja.

32. Ladarba huwa ma aġixxiex fiż-żmien opportun, din il-qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma jistax issa f'dan l-istadju inoltrat tal-proċeduri jilmenta bl-iżvista tal-ewwel qorti.

33. Il-konvenut mhux talli ma għamel xejn biex tempestivament jinsisti mal-ewwel qorti dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu meta kien għad hemm il-possibbilita` li t-talba tiegħu għas-soprasessjoni tiġi kkonsidrata, talli saħansitra lanqas meta l-kawża li abbażi tagħha huwa talab is-soprasessjoni ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri u saret *res judicata,* ma ndenja ruħu jinforma lill-ewwel qorti b'dan.

34. Fid-dawl ta' dan, verament jistona l-ilment tiegħu li issa ġie li

hemm "xenarju" fejn hemm ġudizzji diversi fir-rigward tal-kwantum tar-responsabbita` tal-istess persuna: u cioe` minħabba l-fatt li f'din il-kawża l-ewwel qorti allokat 100% tal-ħtija fuqu filwaqt li fil-kawża l-oħra allokat biss 50% tal-ħtija fuqu.

35. Fi kwalunkwe każ dan l-ilment tiegħu huwa kompletament infondat. Kif tajjeb irriteniet l-ewwel qorti, fil-konfront tal-attur li huwa l-ġar tal-konvenut, il-konvenut ma jistax jiskarika r-responsabilita` tiegħu għal fuq il-perit li qabbad hu biex jissorvelja l-bini. Fil-konfront tal-attur, huwa l-konvenut li huwa responsabbli għal dak li ġara. Dak li ġie deċiż fil-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer** (176/07CSH) jagħmel stat biss għall-partijiet f'dik il-kawża u fil-konfront tal-attur huwa *res inter alios acta*. Anke kieku l-ewwel qorti kienet a konoxxenza tal-eżitu tal-kawża **Roderick u Roxanne konjuġi Muscat v. Perit Brian Ebejer**" (176/07CSH) dan bl-ebda mod ma kien ser jaffettwa l-konklużjoni tal-ewwel qorti.

Il-kontribuzzjoni o meno tal-attur għad-danni

36. Il-konvenut appellant jilmenta wkoll bil-fatt li l-ewwel qorti straħet fuq l-opinjoni esperta tal-perit tekniku nominat minnha u mhux tal-perit *ex parte*, in kwantu kkonkludiet illi kien raġonevoli għall-attur li jissospendi x-xogħlijiet ta' żvilupp tiegħu sakemm ġiet riżolta l-problema

tal-ħajt diviżorju. Jargumenta illi bil-fatt illi l-attur iddeċieda li jissospendi kompletament ix-xogħlijiet fil-*plot* tiegħu ma kienx qed jaġixxi *uti bonus paterfamilias* għaliex bħala konsegwenza ta' dan, bil-mogħdija taż-żmien, ir-rata tal-mano d'opera u tal-materjal inkrimentaw.

37. L-opinjonjiet tal-perit *ex parte* u l-perit tal-qorti huma kontrastanti f'dan ir-rigward:

- Fix-xiehda tiegħu tal-20 ta' Marzu 2010 il-perit *ex parte* Godwin Abela sostna li *"Il-ħajt fl-2007, il-ħajt ma kienx fi stat ta' kollass. Fil-fehma tiegħi is-sur Grech seta' jkompli bix-xogħlijiet*". Il-perit tal-qorti Mario Cassar, invece, fit-tielet rapport tiegħu kien tal-fehma li "*s-sitwazzjoni tal-ħajt tgħarrqet ferm aktar lejn is-sena 2007 u għalhekk l-attur kien għaqli u ma kompliex bix-xogħlijiet fuq in-naħa tal-ħajt*."

- Fix-xiehda tiegħu tal-20 ta' Marzu 2010 il-perit *ex parte* Godwin Abela qal ukoll illi l-attur: "*Seta jkompli bix-xogħol, is-site kbira*". Il-perit tal-qorti Mario Cassar fit-tielet rapport tiegħu fil-fatt spjega li l-għalkemm l-attur teoretikament seta' kompla bix-xogħlijiet fuq in-naħa tal-appoġġ ta' terzi (cioe` is-sur Albert Caruana), din ma kinitx l-iktar soluzzjoni prattika. "*Fit-teorija l-attur seta' jkompli xi bini 'l hemm minn fejn hu l-ħajt mertu tal-każ, jiġifieri man-naħa tal-appoġġ ta' Albert Caruana, biss din ma kinitx tkun soluzzjoni prattika. Fi proġett ta' dan it-tip, jekk l-attur jiżviluppa l-binja tiegħu fi skossi, finalment tiġih iz-zalza ogħla mill-ħuta.*"

38. Fix-xiehda tiegħu in eskussjoni tas-16 ta' Jannar 2012 filwaqt li l-perit Mario Cassar reġa' kkonferma illi l-attur seta' jkompli jibni fuq partijiet oħra tas-sit tiegħu (li kif qal il-perit *ex parte*, huwa sit kbir) reġa' sostna li ma kinitx l-iktar soluzzjoni prattika. Fil-fatt spjega fid-dettall għaliex fiċ-ċirkostanzi kienet se tiġih "*iz-zalza ogħla mill-ħuta*" kif ikkummenta fir-rapport tiegħu: *"….vera f'parti minnhom seta' jkompli bix-xogħol, biss min-naħa l-oħra kif ħa jaqbad ix-xogħol u jlesti fuq dik in-naħa u ħa jqabbad kuntrattur ieħor biex ikompli fuq in-naħa l-oħra, jekk ir-rata tal-ġebel singlu kien bil-ħamsa u għoxrin/sitta u għoxrin lira, dan biex ikomplilu mhux se joħodlu b'dik ir-rata, dan se tiġih lump sum u fil-prattika z-zalza ħa tiġih ogħla mill-ħuta meta tikkompara".* Mistoqsi mill-qorti jekk huwa kkonsidrax il-prinċipju tal-mitigazzjoni tad-danni, irrisponda fl-affermattiv.

39. Din il-qorti hija sodisfatta bl-ispjegazzjoni li ta l-perit tekniku nominat minnha u ma tarax li hemm l-iċken raġuni għaliex għandha tiskarta l-konklużjoni tiegħu sabiex taddotta dik tal-perit *ex parte*. L-implikazzjoni tal-konvenut appellant li qegħda ssir "*diskriminazzjoni inkonxja"* bejn espert tal-qorti u dak *ex parte* hi għal kollox irriżorja. Kif inhu risaput il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha stess (jew kontra l-konklużjonijiet ta' perit *ex parte* jekk jidhrilha li huma aktar verosimili). Madanakollu dan m'għandhiex tagħmlu b'mod leġġer iżda f'ċirkostanzi fejn hija ma tkunx konvinta li l-konklużjoni tal-perit tekniku hija ġusta u korretta. Dan

assolutament ma hux il-każ hawn.

40. Konsegwentement din il-qorti ma hix tal-fehma li minħabba l-fatt li l-attur iddeċieda li jissospendi x-xogħlijiet huwa għandu jinsab ħati ta' xi kontributorjeta`.

41. In vista ta' dan kollu l-appell tal-konvenut jirriżulta kompletament infondat.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti dwar l-appell inċidentali

42. Id-danni li għalihom huwa responsabbli l-konvenut jikkonsistu mhux biss fid-differenza fir-rati bejn l-2005 u l-2009, iżda wkoll fl-ispejjeż tal-bini mill-ġdid tal-ħajt diviżorju nnifsu wara li l-ħajt oriġinali kien waqa' bil-maltemp fil-mori tal-kawża. L-ewwel qorti (erronjament) fehmet li kien il-konvenut li ħallas għall-ispejjeż tal-ħajt u għalhekk meta llikwidat id-danni qieset biss id-differenza fir-rati bejn l-2005 u l-2009 (€19,469.30)[12]. Effettivament pero` kien l-attur li ħareġ l-ispejjeż tal-bini tal-ħajt diviżorju l-ġdid (€7,599.90) kif jirriżulta mir-riċevuta fiskali Dok J8[13].

43. Għaldaqstant għandu raġun l-attur appellat jargumenta illi d-danni totali sofferti minnu jammontaw għal €27,029.20 u mhux għal €19,469.30.

---

[12] €16,499.30 + 18% VAT (€2,970) = € 19,469.30

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell prinċipali tal-konvenut u tilqa' l-appell incidentali tal-attur u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata *in toto* ħlief fir-rigward tal-kwantum tad-danni li għandu jħallas il-konvenut appellant lill-attur appellat, fis-sens li dawn jammontaw għal sebgħa u għoxrin elf, disgħa u għoxrin euro u għoxrin ċenteżmu (€27,029.20) u mhux għal dsatax-il elf, erba' mija u disgħa u sittin elf euro u tletin ċenteżmu (€19,469.30) kif ikkonkludiet erronjament l-ewwel qorti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi inklużi dawk tal-appell inċidentali jħallashom il-konvenut.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df