MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Rikors Maħluf Numru: 908/2016 LM

George Azzopardi (K.I. numru 552563M)

vs.

Justin Anastasi (K.I. numru 0078103L)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf ippreżentat fl-10 ta' Ottubru, 2016 mill-attur **George Azzopardi** (K.I. numru 552563M) [minn issa 'l quddiem "l-attur"] kontra l-konvenut **Justin Anastasi** (K.I. numru 0078103L) [minn issa 'l quddiem "il-konvenut"], li jgħid kif ġej:

"1) Illi huwa sid tal-fond '31', Lord Byron Street, Ħamrun.

2) *Illi l-intimat minn naħa l-oħra huwa s-sid tal-fond adjaċenti, ossia dak '35', Lord Byron Street, Ħamrun, u fix-xhur li għaddew, hu jew nies imqabbda u nkarigati minnu għamlu xogħlijiet konsiderevoli strutturali fil-fond '35' Lord Byron, Ħamrun, konsistenti fi twaqqiħ u bini ġdid fost oħrajn.*

3) *Illi tul il-kors tax-xogħlijiet magħmula mill-intimat jew nies imqabbda minnu fil-fond tiegħu, ġew ikkawżati ħsarat fil-fond tar-rikorrent u danni ammontanti għal sitt elef disa' mija u sbatax-il Euro u sittin ċenteżmu (€6,917.60) jew somma oħra verjuri li għad trid tiġi stabbilità, kollox skont rapport peritali* ex parte *tal-Perit Tano Żammit (2/09/2016) (**Dok C**), u liema ħsarat u danni ġew ikkawżati biss u unikament minħabba traskuraġni, imperizja u xogħol mhux magħmul skont is-sengħa u l-arti da parti tal-intimat jew nies imqabbda minnu kif fuq premess.*

4) *Illi di più, b'nuqqas ta' osservazzjoni tar-regolamenti tal-bini u fuq kollox b'leżjoni għad-drittijiet propjetarji tar-rikorrent, l-intimat jew nies imqabbda minnu għaddew fil-fond '35', Triq Lord Byron, Ħamrun, travi li niffduhom fil-fond tal-mittent bin-numru '31' flok wasslu sa nofs il-ħxuna tal-ħajt diviżorju komuni.*

5) *Illi ulterjorament, fil-bejt il-ġdid kostruit mill-intimat jew nies imqabbda minnu, tpoġġa* gully *għall-ilma tax-xita liema* gully *mhux imqiegħed skont is-sengħa u l-arti u kif ġa kkawża ħsara fil-fond tal-mittent b'ingress tal-ilma, għad jista' jibqa' jagħmel dan anke fil-futur, kollox kif redatt fir-rapport* ex parte *tal-Perit Tano Żammit (28/09/2016) (**Dok D**).*

6) *Illi huwa għalhekk meħtieġ illi jitneħħa jew jiġi magħmul, dan il-*gully, *skont is-sengħa u l-arti.*

7) *Illi interpellat b'ittra tat-12 ta' Settembru 2016, (**Dok E**), l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża."*

Għalhekk l-attur talab lil din il-Qorti, għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, sabiex:

" i. *Tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli għall-ħsara kollha sofferta fil-fond tar-rikorrent għar-raġunijiet hemm fuq espressi;*

ii. *Tillikwida d-danni fis-somma ta' sitt elef disa' mija u sbatax-il Euro u sittin ċenteżmu (€6,917.60) <u>jew somma oħra verjuri</u> li tiġi hekk likwidata in linea ta' danni, jekk hemm bżonn bil-ħatra ta' perit nominat;*

iii. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent dik is-somma li tiġi hekk likwidata ai termini tat-tieni talba;*

iv. *Tiddikjara illi bit-travi kif magħmula fil-fond '35', li baqgħu deħlin fil-ħajt diviżorju sal-fond tar-rikorrenti, ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti in kwantu illi nifdu fis-sehem ta' nofs indiviż tiegħu tal-ħajt diviżorju.*

v. *Tordna konsegwentament lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju, ineħħi t-travi mill-parti tal-ħajt diviżorju proprjetà tal-mittenti, jew, alternattivament jekk dan impossibbli, jiġi kkumpensat għall-istess leżjoni, kollox kif jiċċertifika l-perit nominat.*

vi. *Tiddikjara illi l-*gully *magħmul fuq il-bejt tal-fond tal-intimat mhux magħmul skont is-sengħa u l-arti u jistja' faċilment jikkawża danni lir-rikorrent.*

vii. *Tordna konsegwentament lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju, ineħħi tali* gully *jew alternattivament jiġi ordnat jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex tali gully jitqies magħmul skont is-sengħa u l-arti, jekk hemm bżonn taħt is-superviżjoni tal-perit nominat.*

viii. *Tawtorizza lir-rikorent sabiex f'każ u fl-eventwalità illi xi xogħlijiet li l-intimat jiġi ordnat jagħmel minn din l-Onorabbli Qorti ma jsirux entro terminu mogħti, allura jsiru mir-rikorrent a spejjes tal-intimat taħt is-superviżjoni ta' perit nominat.*

Bl-ispejjes kollha u bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv, inkluż dawk tal-Mandat ta' Sekwestru ppreżentat kontestwalment, kontra l-intimat li huwa min issa viġenti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut ippreżentata fil-11 ta' Novembru, 2016, li tgħid:

"1. Fl-ewwel lok, in-natura tal-ilment tar-rikorrent tinneċessita illi tiġi imsejħa fil-kawża s-soċjetà Citadel Insurance plc, is-soċjetà assiguratriċi tal-esponenti, u dan għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju;

2. Fit-tieni lok, b'riferenza għall-ewwel tliet talbiet rikorrenti (enumerati 'i' sa 'iii'), l-eżistenza tal-ħsarat lamentati qegħda tiġi kontestata kif hekk qegħda tiġi kontestata l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi huwa l-esponenti intimat illi

jaħti għall-istess – dan għar-raġunijiet illi se jirriżultaw mill-provi tul is-smigħ ta' dan ir-rikors ġuramentat;

3. *Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġlu jidentifika in-natura ġuridika tal-bqija tat-talbiet tiegħu (enumerati 'iv' sa 'viii'), anke biex b'hekk, din l-Onorabbli Qorti tkun f'pożizzjoni illi tagħraf jekk l-elementi meħtieġa mil-liġi, skont il-każ, humiex pjenament sodisfatti. F'dan is-sens, l-esponenti intimat qiegħed jirriserva l-pożizzjoni tiegħu biex ġaladarba jsir dan, huwa jitlob li jressaq dawk l-eċċezzjonijiet meħtieġa fiċ-ċirkostanzi;*

4. *Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti intimat qiegħed f'kull każ jikkontesta l-bqija tat-talbiet rikorrenti (enumerati 'iv' sa 'viii') fil-fatt u fid-dritt – dan għar-raġunijiet illi se jirriżultaw tul is-smigħ tar-rikors ġuramentat;*

5. *Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ, l-esponenti intimat dejjem għamel l-almu tiegħu, mexa fuq pariri ta' professjonisti, u kif se jiġi muri, kien prorpju r-rikorrenti illi dejjem kien ostili u vjolenti mal-esponenti u l-persuni inkarigati minnhom b'tali mod illi konsistentement fixkilhom, gerrixhom u saħansitra heddidhom waqt il-qadi ta' dmirhom. Saħansitra, r-rikorrenti irrifjuta l-istedina tal-esponenti illi l-Perit inkarigat minnu jaċċedi l-proprjetà tar-rikorrenti biex jiġi kompletat ix-xogħol u jiġu verifikati l-lamenteli tar-rikorrenti. Kien ukoll allura l-aġir tar-rikorrenti stess illi wassal għal kwalunkwe ħsara illi issa qiegħed jilmenta minnha;*

6. *Fis-sitt lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, skont il-ħtieġa, u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-intimat, skont iċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, illi jinsab minn issa nġunt għas-subizzjoni. »

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2016, fejn ġie maħtur bħala espert tekniku ġudizzjarju l-Perit Arkitett Godwin Abela.

Rat ir-rapport tal-imsemmi espert tekniku ġudizzjarju[1] flimkien mad-dokumenti preżentati miegħu, inklużi l-verbali tal-aċċessi li huwa żamm fil-21 ta' Novembru, 2016, fit-12 ta' Diċembru, 2016, fis-16 ta' Jannar, 2017, fit-3 ta' April, 2017, fid-09 ta' Mejju, 2017, fis-6 ta' Ottubru, 2017 u d-diversi seduti fejn sema' x-xhieda prodotti mill-partijiet bil-ġurament.

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2019 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża nru. 1053/11 fl-ismijiet **George Azzopardi *vs.* Brian Zammit** deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-6 ta' Ottubru, 2014.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' April, 2019, fejn widdbet severement lill-partijiet sabiex iġibu ruħhom sew.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Dawn li jsegwu huma ċ-ċirkostanzi li fuqhom hija msejsa l-kwistjoni bejn il-partijiet. L-attur huwa sid u joqgħod fil-fond numru 31 fi Triq Lord Byron, il-Ħamrun, [minn issa 'l quddiem "il-fond"], filwaqt li l-konvenut huwa

[1] *A fol.* 164 tal-proċess.

proprjetarju tal-fond li huwa in parti adjaċenti miegħu bin-numru 35 fl-istess Triq Lord Byron, il-Ħamrun. Wara li nħareg il-permess numru PA4782/15 għall-iżvilupp tal-proprjetà tal-konvenut mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-istess konvenut kien inkariga kuntrattur u x-xogħlijiet kienu bdew wara li l-Perit Arkitett Elaine Padovani, inkarigata wkoll mill-konvenut, kienet ħarget *Condition Report* u *Method Statement* fl-1 ta' April, 2016 u fl-4 ta' April, 2016 rispettivament. L-attur qed jallega li waqt li ġew eżegwiti x-xogħlijiet min-naħa tal-konvenut, ġew ikkawżati diversi ħsarat fil-fond tiegħu unikament minħabba traskuraġni, imperizja u xogħol mhux magħmul skont is-sengħa u l-arti da parti tal-konvenut jew ta' dawk il-persuni li ġew inkarigati minnu, b'danni riżultanti fis-somma ta' €6,917.60 jew somma oħra verjuri. Jallega wkoll li l-istess xogħlijiet ikkawżaw leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tiegħu, u dan meta nifdu l-ħajt diviżorju u serħu t-travi fuq il-wisa' kollu tal-ħajt diviżorju. Barra minn hekk il-*gully* li tqiegħed fit-terrazzin ma kienx sar skont is-sengħa u l-arti u għalhekk kien qed jipperkola l-ilma saħansitra fil-fond tal-attur. Min-naħa tiegħu l-konvenut jinnega li huwa kien responsabbli għall-ħsarat allegatament ikkawżati fil-proprjetà tal-attur.

<u>Provi u riżultanzi</u>

L-attur xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit*[2], fejn ikkonferma li joqgħod fil-fond li huwa proprjetà tiegħu. Lejn l-aħħar tas-sena 2015, huwa kien lemaħ avviż[3] mal-proprjetà adjacenti li kien jgħid li kienet saret applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA. Peress li kien għadu kif lesta diversi xogħlijiet fil-proprjetà

[2] *A fol.* 33.
[3] Dok. A *a fol.* 37.

tiegħu, huwa kellem lill-avukat tiegħu u dan mill-ewwel bagħat ittra fit-8 ta' Jannar, 2016[4] lill-Perit Elaine Padovani inkarigata mill-iżvilupp tal-konvenut u din irrilaxxjat *third party condition report*[5] fl-1 ta' April, 2016, filwaqt li ftit ġranet wara ħarġet il-*method statement.*[6] L-attur iddikjara li kemm il-ġar tiegħu, kif ukoll il-persuni inkarigati minnu, ma tawx każ ta' dan ir-rapport u għalhekk huwa għamel l-ewwel interpellazzjoni tiegħu dwar il-ħsarat riżultanti fil-fond tiegħu fil-15 ta' Ġunju, 2016.[7] Huwa tkellem direttament mal-kuntrattur inkarigat mill-konvenut, Rueben Sacco, iżda qal li spiċċa bil-banda. Min-naħa tiegħu huwa kien inkariga l-perit arkitett Tano Zammit, li ħejja rapport dwar il-ħsarat riżultanti fil-proprjetà tiegħu fil-5 ta' Awwissu, 2016[8], u ieħor fit-2 ta' Settembru, 2016.[9] Mal-*affidavit* l-attur esebixxa wkoll diversi ritratti[10] bħala prova tal-ilmenti tiegħu.

Anki l-konvenut xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit*. Hawnhekk qal li wara li huwa kien akkwista l-fond numru 35, Triq Lord Byron, il-Ħamrun mingħand missieru, ix-xogħlijiet fuq l-istess fond bdew fit-22 ta' April, 2016, wara li kienu ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar permezz tal-permess numru PA4782/15. Iżda l-attur dejjem kien ta' tfixkil għall-imsemmija xogħlijiet, minkejja li huwa min-naħa tiegħu kien ħa diversi prekawzjonijiet. Meta fil-fatt irriżultaw diversi ħsarat fil-proprjetà tal-attur, il-konvenut kien lest li jasal fi ftehim, iżda l-attur talab sabiex ix-xogħlijiet ta' tiswija jkopru wkoll it-tisbiħ ta' kmamar sħaħ. Meta l-avukat tal-konvenut kien talab lill-attur sabiex

[4] Dok. B. *a fol.* 38.
[5] Dok. G *a fol.* 25.
[6] Dok. F *a fol.* 19.
[7] Dok. A *a fol.* 5.
[8] Dok. Ċ *a fol.* 7.
[9] Dok. D *a fol.* 12.
[10] Dok 4 sa Dok. 19 *a fol.* 44.

jaċċedu fil-proprjetà tiegħu bil-għan li jiġu stabbiliti d-danni, u b'hekk jintlaħaq ftehim raġonevoli, dan kien irrifjuta mill-ewwel u intavola proċeduri legali kontrih, inkluż permezz ta' rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru msejsa fuq fattura b'ammonti li kienu ġew miżjuda. Min-naħa tiegħu l-konvenut matul il-proċeduri odjerni kien ippreżenta lill-attur b'diversi offerti għal ftehim bonarju, iżda l-attur ma tax każ l-offerti magħmula lilu jew warrabhom jew saħansitra għamel talbiet mhux ġustifikati.

Waqt l-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2016, xehed l-espert tekniku ġudizzjarju **l-Perit Godwin Abela**. Dan spjega li kien żamm aċċess fil-21 ta' Novembru, 2016, fiż-żewġ fondi fil-preżenza tal-partijiet u l-avukati rispettivi tagħhom, u dan filwaqt li ppreżenta verbal tal-imsemmi aċċess. Irrileva li kien ġie verifikat minn fejn kien dieħel l-ilma u spjega x'kellu jsir sabiex dan ma jkompliex iseħħ.

Fis-seduta tal-15 ta' Marzu, 2017, xehed in eżami l-attur fejn esebixxa diversi ritratti[11] fir-rigward tal-allegati ħsarat, filwaqt li spjega l-kontenut tagħhom.

Joseph Antignolo, prodott mill-attur, xehed fis-seduta tal-10 ta' April, 2017, quddiem l-espert tekniku ġudizzjarju. Spjega li huwa kien jaħdem bħala *head commercial lines* mas-soċjetà Citadel Insurance. Ix-xhud esebixxa kopja tal-polza ta' assikurazzjoni li kienet ħarġet din is-soċjetà lill-konvenut u rrileva li dan tal-aħħar kien ippreżenta *claim* fir-rigward tal-ħsara allegata min-naħa tal-attur, iżda din ma kinitx ġiet aċċettata stante li ma kinitx koperta mill-polza ta' assikurazzjoni. Irrileva wkoll li x-xogħlijiet ma kinux saru skont il-*method statement,* u dan skont kif kien jirriżulta mir-rapport tal-Perit Edward Bencini, u

[11] Dok. GAX1 sa GAX6 *a fol.* 196 sa 202.

għalhekk is-soċjetà assikuratriċi kienet wissiet lill-konvenut li kienet ser tissospendi l-effett tal-polza sakemm jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu.

Fl-istess seduta xehdet ukoll **il-Perit Elaine Padovani**, prodotta mill-attur. Ikkonfermat li hija kienet ġiet inkarigata mill-konvenut bix-xogħlijiet li saru fil-fond tiegħu numru 35, Triq Lord Byron, Santa Venera, u li kienet irrilaxxjat il-*method statement* li jinsab a *fol.* 19 tal-proċess, kif wkoll id-dokument a *fol.* 25.

Waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru, 2017 miżmuma mill-espert tekniku ġudizzjarju, xehed l-attur minn jeddu fejn spjega li ma kienx għadu jixxarrab daqstant il-ħajt fejn kien hemm travu tal-konkos inifdu. Qal li madwar tliet xhur qabel kien kellmu xi ħadd li kien ġie inkarigat mill-konvenut sabiex jeżegwixxi xi xogħlijiet. L-attur esebixxa wkoll diversi ritratti oħra[12] filwaqt li spjega dak li kienu jixhdu.

Waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2017, xehed **PC 1100 Neil Micallef** quddiem l-espert tekniku ġudizzjarju, prodott mill-konvenut, fejn esebixxa kopja tad-diversi rapporti li saru fl-Għassa tal-Ħamrun fil-konfront tal-attur, u wkoll tal-konvenut, kif ukoll fil-konfront ta' Francesco Anastasi u Reuben Sacco.

Ivan Muscat, prodott mill-konvenut ukoll, xehed fl-istess seduta. Ix-xhud irrileva li sa l-aħħar tas-sena 2016, huwa kien jaħdem bħala assistent direttur fil-*Building Regulations Office.* Ikkonferma li l-konvenut kien osserva dak li jipprovdi għalih l-A.L. 72/13 fir-rigward tal-permess PA 482/15. Ikkonferma

[12] Dok. GAV1 sa' Dok. GAV4 a *fol.* 209 sa 214.

wkoll li mill-file tal-BRO kien jirriżulta li sar rapport ta' ħsarat mill-Perit Arkitett Tano Zammit, għalkemm dan ir-raport ma kienx datat u lanqas iffirmat.

Il-konvenut, prodott in kontroeżami mill-attur xehed ukoll waqt l-imsemmija seduta quddiem il-espert tekniku ġudizzjarju. Aċċetta li kienu saru diversi ħsarat fil-proprjetà tal-attur, b'dana li ma kienx responsabbli għalihom hu iżda l-bennej jew il-perit arkitett tiegħu. Huwa min-naħa tiegħu kien qed jikkontesta s-somma reklamata mill-attur. Il-kuntrattur kien Reuben Sacco, filwaqt li l-Perit Elaine Padovani kienet ġiet inkarigata bl-iżvilupp. Ma kienx ċert jekk is-*site manager* kienx proprju hu stess jew l-imsemmija Perit Arkitett Padovani. Iddikjara li sussegwentement hu kien inkariga kuntrattur ieħor. In rieżami l-konvenut sostna li l-problemi ta' bejn il-partijiet kienu kibru għaliex l-attur min-naħa tiegħu ma kienx qed jirraġuna u kien qed juri ruħu aggressiv. Meta s-sena ta' qabel huwa kien għamel tentattiv sabiex ix-xogħlijiet rimedjali jitwettqu min-naħa tiegħu, l-attur minflok kellem lilu mar ikellem lis-soċjetà assikuratriċi tal-konvenut stess, u din issospendiet il-polza u b'hekk ix-xogħlijiet ġew miżmuma b'mod li sar aktar dannu.

L-attur xehed in kontroeżami waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu, 2018, miżmuma mill-espert tekniku l-Perit Godwin Abela, fejn iddikjara li huwa ma kien irċieva l-ebda ittra mingħand il-konvenut wara li ġiet ippreżentata l-applikazzjoni mal-PA. Meta mbagħad hu kien ra li kienet saret applikazzjoni, kien ċempel lill-Perit Arkitett Robert Sarsero. Ikkonferma li huwa kien kellem kemm lill-Perit kif ukoll lill-avukat tiegħu meta ra li l-ħajt tal-appoġġ ma kienx oħxon biżżejjed. Dan kien proprju qabel ma ġiet ikkawżata l-ħsara.

Reġa' xehed in kontroeżami l-attur waqt is-seduta tas-26 ta' Frar, 2019, quddiem l-espert tekniku ġudizzjarju. Ikkonferma li hekk kif kienu bdew il-problemi, huwa kien avża lill-konvenut bihom u l-konvenut qallu li ma kienx hu responsabbli għax-xogħlijiet iżda l-kuntrattur inkarigat. Huwa għalhekk kien kellem lill-kuntrattur ċertu Reuben Sacco, u dan kien qabad joffendih u jheddu. Ikkonferma li huwa kien kellem ukoll lis-soċjetà assikuratriċi Citadel Insurance fejn avżaha bil-ħsarat ikkawżati lilu, u talab ukoll sabiex jintbagħat xi ħadd jikkonferma dan u jwaqqafhom. Il-Perit Elaine Padovani kienet marret tispezzjona l-fond tiegħu b'kollox erba' darbiet. Kienet marret qabel ma bdew ix-xogħlijiet u l-aħħar darba li għamlet dan kien proprju xi xahar u nofs qabel ma nfetħet il-kawża odjerna.

Waqt is-seduta tat-2 ta' April, 2019, xehed in kontroeżami l-konvenut quddiem l-espert tekniku ġudizzjarju. Ikkonferma li huwa kien qabbad lil ċertu Reuben Sacco bħala kuntrattur tax-xogħlijiet fil-fond tiegħu, filwaqt li kien inkariga lill-Perit Elaine Padovani bħala perit. Qabel ma bdew ix-xogħlijiet, hu kien iltaqa' diversi drabi mal-attur għaliex dan kien wera ruħu inkwetat peress li l-fondi kienu mibnija fuq barriera. Għalhekk il-konvenut kien iddeċieda ma jeżegwix il-proġett fl-intier tiegħu. Ikkonferma li l-istima tas-soċjetà assikuratriċi ta' €3,000 ma kienetx tkopri l-ħsarat riżultanti mid-dħul tal-ilma matul ix-Xitwa. Huwa ma qabilx mal-istima tal-Perit Tano Zammit għaliex kien hemm xi elementi li ma kienx saritilhom ħsara u min-naħa tiegħu ma setax jaċċedi fil-fond tal-attur għaliex dan ma kienx qed jagħtihom aċċess. Ikkonferma li huwa kien lest li jħallas jekk tiġi likwidata somma raġonevoli.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-ewwel talba mressqa mill-attur fejn qed jitlob sabiex il-konvenut jiġi dikjarat responsabbli għall-ħsarat kollha sofferti minnu. Fl-*affidavit*[13] tiegħu l-konvenut jiddikjara:

> *"(1) Though every precaution was taken, damages were caused because of the workmanship entrusted to the contractor. At no point has that been denied, but rather a review of the actual costs has been demanded, so that a reasonable amount can be revealed and settled."*

U in kontroeżami fis-seduta miżmuma fit-2 ta' April, 2019, quddiem l-espert tekniku, il-konvenut qal:

> *"Qed niġi mistoqsi jekk hux minnu li l-ħsieb tiegħi baqa' li jekk tiġi likwidata somma raġonevoli, jien lest inħallas u ngħid li iva dik il-posizzjoni sallum."*

Hawnhekk il-konvenut qed jammetti r-responsabbilità għall-ħsarat riżultanti fil-fond tal-attur konsegwenza tax-xogħol li sar mill-persuni inkarigati minnu sabiex jitwettaq l-iżvilupp fil-fond tiegħu. Anki l-espert tekniku l-Perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu, filwaqt li jiddikjara li *"... mill-aċċessi li saru u mill-kwantità ta' ritratti esebiti fil-mori tas-smigħ tal-provi, huwa ferm evidenti li x-xogħlijiet li ġew mwettqa fil-fond tal-konvenut, ma sarux skont is-sengħa u l-arti u saru b'element ta' traskuraġni u dewmien u ċertament mhux skont il-*method statement *dikjarat mill-Perit Elaine Padovani", ikkonstata* li *"mill-provi mressqin u mix-xhieda tal-konvenut stess, kien hemm ammissjoni li ħsarat fil-fond tal-attur saru u li l-istess konvenut qabel li kellu jikkumpensa lill-attur".*[14] Il-Qorti tqis li dawn id-dikjarazzjonijiet waħedhom magħmulin mill-konvenut

[13] *A fol.* 218.
[14] *A fol.* 179.

huma ammissjoni tal-ewwel talba mressqa mill-attur. Fid-dawl ta' dawn l-ammissjonijiet saħansitra magħmula bil-ġurament, l-eċċezzjonijiet tiegħu ma jistgħux ireġu fil-konfront tat-talba dwar ir-responsabbilità magħmula mill-attur.

Jonqos għalhekk illi tiġi kkunsidrata t-talba tal-attur għal-likwidazzjoni tad-danni minnu sofferti li qed jippretendi li għandhom ikunu fis-somma ta' €6,917.60 jew somma oħra verjuri. Sabiex jiġġustifika s-somma ta' danni pretiżi mingħand il-konvenut, l-attur esebixxa stima[15] għat-tiswija tal-ħsarat ikkawżati fil-fond li saret mill-Perit Tano Zammit inkarigat minnu għal dan il-għan. L-espert tekniku l-Perit Godwin Abela qabel li x-xogħlijiet rimedjali suġġeriti mill-Perit Zammit kienu proprju dawk li għandhom jiġu eżegwiti fil-fond tal-attur sabiex dan jiġi ripristinat fl-istat li kien jinstab meta saret l-ewwel spezzjoni tal-Perit Elaine Padovani. Iżda mal-istima tal-Perit Zammit huwa żied 15% fuq l-ammont stmat ta' €5,862.37 sabiex tali stima tkun aġġornata, kontingenza ta' 20% u t-taxxa fuq il-valur miżjud, sabiex b'hekk it-total ta' €9,546.29 kien jirrappreżenta s-somma ta' danni likwidati li kellhom jitħallsu mill-konvenut lill-attur.

Skondt id-dikjarazzjoni tal-konvenut magħmula fl-*affidavit*[16] tiegħu u ċitata aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u wkoll kif konfermata fix-xhieda[17] tiegħu in kontroeżami fis-seduta tat-2 ta' April, 2019, miżmuma mill-espert tekniku ġudizzjarju, dan dejjem ippretenda li jkun hemm likwidazzjoni raġonevoli tad-danni kkawżati fil-fond tal-attur. Iżda l-Qorti tosserva li l-konvenut fl-ebda ħin u

[15] Dok. Ċ a *fol.* 12.
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*

bl-ebda mod ma jindika x'inhi s-somma raġonevoli li qed jippretendi li din il-Qorti għandha tasal għaliha, u jonqos ukoll milli jindika fejn mhux qed jaqbel mal-istima tal-Perit Tano Zammit li ġiet aċċettata mill-espert tekniku ġudizzjarju l-Perit Godwin Abela. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut jirrileva li hemm kontributorjetà għad-danni min-naħa tal-attur għaliex dan kien tawwal il-vertenza ta' bejniethom bil-għan li jagħmel aktar ħsara. Iżda hawnhekk din il-Qorti ma tistax taqbel. Il-konvenut diġà permezz tal-ittra interpellatorja tal-attur[18] tat-12 ta' Settembru, 2016, kellu f'idu l-istima tal-Perit Tano Zammit. B'hekk jirriżulta li sa minn dik id-data huwa kien diġà jaf bil-valur tal-ħsarat iżda għal raġuni li jonqos milli jispjega u jiċċara, huwa dejjem baqa' jinsisti li ma kellux iħallas dak l-ammont, iżda ammont ieħor aktar raġonevoli u għalhekk kellhom jissoktaw il-proċeduri odjerni. Għalhekk ġaladarba l-ammont pretiż mill-attur ġie ikkonfermat mill-espert tekniku ġudizzjarju, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex m'għandiex taddotta wkoll iż-żieda ta' 15% fuq l-ammont ta' danni likwidat kif suġġerit mill-Perit Godwin Abela. B'hekk it-tieni talba tal-attur għandha tiġi milqugħa fis-somma likwidata mill-espert tekniku ġudizzjarju ta' €9,546.29 li għaliha huwa responsabbli fl-intier tagħha l-konvenut.

Ir-raba' talba tal-attur tirrigwarda t-travi li saru min-naħa tal-konvenut u li nifdu u serħu fuq il-wisa' kollu tal-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetà tal-istess konvenut u l-fond tal-attur. L-attur qed jippretendi li b'hekk ġew leżi d-drittijiet tiegħu stante li l-imsemmija travi nifdu wkoll is-sehem tan-nofs indiviż tiegħu tal-ħajt diviżorju u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huwa jagħmel riferiment għal dak li jgħid l-artikolu 491 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-

[18] Dok. E a *fol.* 18.

rimedju li qed jitlob l-attur huwa li għandhom jitneħħew dawk it-travi minn fuq il-parti tal-ħajt diviżorju li hija proprjetà tiegħu, iżda jekk dan mhux possibbli allura huwa kellu jirċievi kumpens skont kif jiċċertifika l-perit arkitett ġudizzjarju. L-espert tekniku l-Perit Godwin Abela qabel fir-rapport[19] tiegħu li t-travi inkwistjoni invadew il-proprjetà tal-attur. Fir-risposti[20] li huwa ta għall-mistoqsijiet tal-attur, l-espert tekniku ġudizzjarju ddikjara li mhux possibbli li titnaqqas il-qabda tat-travu tal-ħadid li għalih kien qed jirreferi l-attur, ġaladarba l-ħajt diviżorju kien biss ta' 150 millimetru ħxuna. Għalhekk it-talba tal-attur li jitneħħew it-travi ma tistax tiġi milqugħa fid-dawl tal-importanza tal-funzjoni strutturali tagħhom, li aċċenna għaliha l-espert tekniku ġudizzjarju u li qegħda tagħraf ukoll din il-Qorti. L-attur hawnhekk għamel talba għal rimedju alternattiv, jiġifieri li jirċievi kumpens skont kif jista' jiġi stabbilit mill-espert tekniku ġudizzjarju, iżda hawnhekk ukoll ma tistax tintlaqa' t-talba tiegħu. Fl-aħħar risposta[21] għall-mistoqsijiet tiegħu in eskussjoni, l-espert tekniku ġudizzjarju jiddikjara:

> *"L-esponent hu tal-fehma illi tittieħed jew ma tittieħidx il-miżura fuq imsemmija, il-ħajt diviżorju in kwistjoni qatt ma jista' jiġi demolit u f'każ ta' żvilupp ulterjuri tal-fond tal-attur iridu jittieħdu miżuri biex dan il-ħajt jissaħħaħ biex ikun jista jiflaħ piżijiet ulterjuri. F'dan l-istadju l-esponent hu tal-fehma li kalkolu f'dan ir-rigward jkun eżercizzju spekulattiv."*

L-attur naqas milli juri eżattament b'liema mod ġie preġudikat meta l-konvenut serraħ it-travi tiegħu fuq il-wisa' kollu tal-ħajt diviżorju. Ċertament minn dak li kkonstata l-espert tekniku ġudizzjarju, m'hemm l-ebda kwistjoni li dan kien ser jimpedih milli jgħabbi l-ħajt b'piżijiet oħra għaliex f'dak il-każ il-ħajt dejjem

---

[19] *A fol.* 180.
[20] *A fol.* 372.
[21] *Ibid.*

għandu jiġi msaħħaħ qabel jiġi eżegwit xi żvilupp fil-fond tal-attur. L-espert tekniku ġudizzjarju ddikjara li fil-fehma tiegħu kull kalkolu ta' danni li allegatament seta' isofri l-attur fl-eventwalità ta' żvilupp fil-proprjetà tiegħu skont it-tielet mistoqsija tiegħu in esklussjoni, kien ser ikun eżerċizzju spekulattiv. Fiċ-ċirkostanzi u kif inhi magħmula t-talba tal-attur, din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-opinjoni tal-espert tekniku ġudizzjarju. Iżda sabiex ma jitnaqqas xejn mill-istabbilità tal-ħajt diviżorju, tilqa' s-suġġeriment tal-perit tekniku ġudizzjarju li t-travi għandhom jiġu msaħħa min-naħa tal-proprjetà tal-konvenut bl-aħjar mod possibbli fiċ-ċirkostanzi, u li għandu wkoll jħares kemm jista' jkun l-użu u t-tgawdija tal-fond tal-konvenut.

Is-sitt u s-seba' talbiet tal-attur jirrigwardaw il-*gully* li hemm fit-terrazzin tal-proprjetà tal-konvenut li allegatament ma sarx skont is-sengħa u l-art u b'hekk jista' jikkawża danni fil-fond tal-attur. Fil-paragrafu 9.05[22] tar-rapport tiegħu, l-espert tekniku l-Perit Godwin Abela b'riferiment għal dak li ġie konstatat minnu meta aċċedda fil-fond tal-konvenut, jissuġġerixxi rimedju billi dan il-*gully* jew *gutter* jinqala' minn postu u jerġa' jitpoġġa b'*membrane* madwaru. Iżda jgħid ukoll li l-apertura ta' dak it-terrazzin ukoll għandha tinqala' mil-lok u terga' ssir fuq soll li taħtu jitqiegħed il-*membrane* ukoll. Jissuġġerixxi wkoll fil-paragrafu ta' warajh numru 9.06 li l-*membrane* tal-bejt għandu jsir bl-iżgoxxatura matul il-ħajt diviżorju, filwaqt li l-*waterproofing* jiġi ċċertifikat li huwa magħmul tajjeb. Il-partijiet rispettivi ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għal dawn is-suġġerimenti u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni valida għaliex m'għandhomx jiġu addottati.

[22] *A fol.* 180.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi:

(i) tilqa' t-talbiet kollha tal-attur għajr it-talba enumerata (v);

(ii) tillikwida u tordna li d-danni li għandhom jitħallsu mill-konvenut lill-attur fis-somma ta' disat elef, ħames mija u sitta u erbgħin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€9,546.29ċ);

(iii) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

(iv) tordna lill-konvenut sabiex jeżegwixxi taħt is-sorvelljanza tal-Perit Godwin Abela, li qed jiġi nominat għal dan il-għan, dawk ix-xogħlijiet kollha suġġeriti minnu fir-rapport tiegħu, anki li jiġu mirfudin it-travi li qed iserrħu fil-ħajt diviżorju tal-fond tal-attur u tal-proprjetà tal-konvenut bl-aħjar mod li jista' jiġi identifikat mill-istess Perit Godwin Abela u komunikat lil din il-Qorti u liż-żewg partijiet permezz ta' rapport li għandu jiġi ppreżentata fi żmien xahar mil-lum u li għandu jsir bil-għan li tiġi assigurata l-integrità ta' dak il-ħajt, filwaqt li kemm jista' jkun jitħares l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tal-konvenut;

(v) tordna li fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jeżegwixxi x-xogħlijiet ordnati fil-paragrafu preċedenti fi żmien xaħrejn minn meta l-Qorti taddotta r-rapport tal-Perit Godwin Abela msemmi fil-paragrafu preċedenti, l-attur ikollu dritt li jeżegwixxi l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut taħt is-sorvelljanza tal-Perit Godwin Abela.

L-ispejjeż tal-kawża huma a karigu tal-konvenut.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur