FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 26 t'Ottubru 2022

Rikors Numru: 124/2012 MLF

Lawrence u Mary Claire Farrugia

vs

Anthony Caruana u il-Perit Carmelo Vella

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu is-somma ta' erbat elef u sebgha mitt euro (Euro 4,700) jew dik is-somma l-ohra verjuri aktar jew anqas, rapprezentanti hsarat u danni li kkagonawlhom fid-dar ta' residenza taghhom 97 "Zerniq", Triq il-Fieres, Zejtun, in segwitu ghall-progett ta' l-izvilupp ossija xogholijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti minnkom fil-propjeta' adjacenti, u dana skont certifikat rilaxxjat mill-Perit Arkitett Reuben Abela.

   Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Settembru 2009, tal-ittri interpellatorji tat-12 ta' Dicembru 2011 u ta' l-14 ta' Marzu 2012, tal-Mandat ta' Sekwestru pprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' l-imsemmija ittra ufficjali, kontra l-konvenuti.

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew:

i. Illi l-ammont mitlub mill-attur huwa manifestament ezagerat, kif ser jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Godwin Abela nominat b'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-28 ta' Novembru 2012, sabiex jirrelata dwar dan il-kaz bil-fakulta' ta' smiegh tax-xhieda.

4. Rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

5. Rat li l-avukati difensuri taz-zewg partijiet iddikjaraw li ma kellhomx x'jzidu man-noti ta' sottomissjonijiet li kienu ipprezentaw quddiem l-AIC Godwin Abela u ghaldaqstant ma kienx hemm htiega li ssir trattazzjoni finali.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

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

   i. L-atturi huma sidien tal-fond bl-isem Zerniq, Triq il-Fieres, Zejtun. Fis-sena 2007 il-konvenuti zviluppaw is-sit propjeta' taghhom li huwa adjacenti ghal dak tal-atturi. Qabel ma bdew ix-xogholijiet il-fond tal-atturi kien gie spezzjonat mill-Perit Joe Grech li wkoll hejja il-*condition report* tal-propjeta' tal-atturi. Il-Perit Joe Grech xehed li hu kien il-Perit inkarigat mill-progett tal-konvenuti mill-istadju tal-applikazzjoni ghall-permess u eventwalment issorvelja wkoll il-kostruzzjoni tal-binja. Xehed li meta acceda fil-fond tal-atturi x-xogholijiet ta' skavar kienu ghadhom kemm bdew. Spjega li meta jsir *condition report* l-aktar attenzjoni tkun moghtija lejn in-naha tal-hajt tal-appogg in komun mas-sit ta' kostruzzjoni. Xehed ukoll li anke l-kmamar tal-banju jigu spezzjonati.[1]

[1] Ara x-xhieda tal-Perit Joe Grech a *fol.* 118 u r-rapport tieghu a *fol.* 113 tal-process

ii. L-atturi jikkontendu li huma sofrew danni fil-fond taghhom waqt l-andament tax-xogholijiet da parti tal-konvenuti. L-attur xehed li f'diversi okkazzjonijiet waqt dawn ix-xogholijiet huwa kien kellem lill-konvenut Anthony Caruana dwar dawn il-hsarat u li da parti tieghu il-konvenut dejjem kien iserrahlu mohhu li kien ser jiehu hsieb li jaghmel it-tiswijiet necessarji. Qal ukoll li waqt l-iskavar il-konvenuti ma kienux zammu d-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-fond taghhom. Xehed li inizjalment il-konvenut Caruana kien weghdu li x-xogholijiet rimedjali kellhom isiru ghab-bazi ta' rapport tas-*surveyor* tal-kumpannija assiguratrici tal-istess konvenuti, izda imbaghad kien biddel fehemtu u minflok kien mar fil-fond tal-atturi ma haddiem biex jara f'hiex kienu jikkonsistu l-hsarat u x-xogholijiet rimedjali. Spjega li dawn ix-xogholijiet baqghu ma sarux.[2]

iii. Il-Perit Reuben Abela, perit *ex-parte* tal-atturi, xehed li huwa kien gie inkarigat mill-atturi biex jispezzjona l-fond taghhom. Il-Perit Abela hejja rapport datat 2 ta' Ottubru 2008 fejn ikkonkluda li l-fond tal-atturi kien sofra danni b'konsegwenza tal-izvilupp fis-sit tal-konvenuti. Il-Perit Abela hejja wkoll stima datata 10 ta' Dicembru 2008 fejn ikkonkluda li x-xogholijiet reparatorji necessarji fil-fond tal-atturi kienu jammontaw ghal €4,700.[3]

iv. Il-konvenut Anthony Caruana xehed li l-atturi ma kienux ilmentaw mieghu waqt l-iskavar tas-sit izda wara li kienet inbniet il-binja. Qal li inizjalment l-atturi kienu lmentaw biss minn hsarat fil-hajt tal-parapett u talbuh €1,000 ghall-hsarat, izda hu ma kienx accetta li jhallas dan l-ammont. Xehed li sussegwentement l-atturi bdew jilmentaw ukoll minn hsarat fil-kamra tal-banju li qalu wkoll li bidluha u zebghu il-fond taghhom kollu.[4]

v. Il-Perit Pierre Farrugia, perit *ex-parte* tal-konvenuti, spjega li kien hemm ammont sostanzjali ta' ilma li dahal fil-binja tal-konvenuti f'diversi livelli tul l-appogg mal-atturi. Xehed li b'konsegwenza ta' dan l-ingress tal-ilma l-binja tal-konvenuti sofriet id-danni, fosthom li ceda parti minn hajt.[5]

---

[2] Ara l-affidavit tal-attur a fol. 82 tal-process
[3] Ara x-xhieda tal-Perit Reuben Abela a fol. 91 u r-rapport tieghu a fol. 2 tal-process
[4] Ara x-xhieda tal-konvenut Anthony Caruana a fol. 95 tal-process
[5] Ara x-xhieda tal-Perit Pierre Farrugia a fol. 98 u r-rapport tieghu a fol. 100 tal-process

vi. Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku Godwin Abela ikkonkluda hekk:

"8.01 Illi fl-opinjoni tal-esponent u kif jirrizulta mix-xhieda w dokumenti esibiti, il-fond tal-atturi garrab certu hsarat rizultanti minn xogholijiet ta' skavar fil-fond tal-konvenuti.

8.02 Illi fl-opinjoni tal-esponent jrrizulta li tali hsarat kienu limitati ghal hairline cracks fil-hajt tal-appogg u fil-hitan trasversali, caqliq ta' madum tal-kamra tal-banju w hsara fil-front garden wall.

8.03 Illi fl-opinjoni tal-esponent l-istima ghat-tiswijiet rimedjali ta' tali hsarat ipprezentata mill-Perit Ruben Abela fl-ammont ta' €4,700 hija korretta w l-istess esponent m'ghandu ebda raguni li ma jaqbilx maghha.

8.04 Illi fl-opinjoni tal-esponent il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi is-somma ta' €4,700 hekk likwidata."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuhom is-somma ta' €4,700 rapprezentanti hsarat u danni ikkagunati fil-fond taghhom waqt xogholijiet li l-konvenuti wettqu fis-sit taghom li jinsab adjacenti ghal dak tal-atturi. Fl-unika eccezzjoni taghhom, il-konvenuti mhumiex qeghdin jikkontestaw il-fatt li gew ikkawzati hsarat izda l-kontestazzjoni taghhom hija diretta lejn il-*quantum* tad-danni u b'hekk jecepixxu li l-ammont mitlub mill-atturi huwa ezagerat.

8. Ghalhekk il-kwistjoni li trid tigi determinata minn din il-Qorti hija semplici, u cioe' jekk it-talba tal-atturi fis-somma ta' €4,700 kif ibbazata fuq stima maghmula mill-Perit Reuben Abela, perit *ex-parte* tal-atturi, hijiex wahda eccessiva jew le. L-atturi jallegaw

li, bix-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti il-hsarat u danni minnhom mgarrba kienu konsistenti fi: (i) hsara fil-hajt tal-parapett; (ii) hsara fil-madum tal-kamra tal-banju; (iii) konsenturi matul il-binja kollha tal-fond taghhom; (iv) tibjid tal- fond taghhom.

9. Fir-rigward tal-hsara fil-hajt tal-parapett, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jargumentaw li ghalkemm din tinsab indikata fir-rapport tal-Perit Reuben Abela, l-istess Perit ma qalx li din il-hsara giet ikkawzata mix-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti.

10. Il-Qorti tosserva li huwa evidenti mir-rapport tal-Perit Reuben Abela li l-iskop tar-rapport tieghu kien "*to assess the structural condition of their property after a year of on-going construction works on a site adjacent to their property*". Fir-rapport tieghu il-Perit Reuben Abela jidentifikata dawn il-hsarat li kienu irrizultawlu fil-fond tal-atturi u jinkludi wkoll ritratti taghhom. Fost dawn ir-ritratti hemm dawk tal-hajt tal-parapett minn fejn jidher bic-car li dawn il-hsarat kienu kkawzati fil-process ta' skavar stante li, kif jispejga l-perit tekniku Godwin Abela fir-rapport tieghu, "*jigi disturbat is-sottoswol li jikkawza xi ftit moviment fil-hajt tal-appogg*". In oltre, l-Perit Joe Grech inkarigat mill-konvenuti stess sabiex ihejji l-*condition report* tal-propjeta' tal-atturi, fir-rapport tieghu mkien ma indika li l-hajt tal-parapett tal-atturi kien jinsab iddanneggat, fatt iehor dan li jwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-hsara fil-hajt tal-parapett li minnha jilmentaw l-atturi giet ikkawzata mix-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti.

11. Dwar il-hsara fil-madum tal-kamra tal-banju, il-konvenuti jilmentaw li fir-rapport tieghu l-Perit Reuben Abela ma jaghti ebda spjegazzjoni dwar x'tip ta' riparazzjonjiet huma mehtiega u r-raguni ghalihom. Jilmentaw ukoll mill-fatt li, skond il-konvenuti, mill-*condition report* tal-Perit Joe Grech jirrizulta li kien hemm xi madum li kien qed jinqala' minn postu.

12. Fir-rigward ta' din l-ahhar parti tal-ilment tal-konvenuti, il-Qorti tosserva li fil-*condition report* tal-Perit Joe Grech imkien ma hemm indikat dak li ssottomettew il-konvenuti. Ir-rimarka li hemm f'dan ir-rapport hi relattiva ghal *skirting* fit-tarag li jaghti ghal *basement* li kien nieqes. In oltre, fix-xhieda tieghu quddiem il-perit tekniku, il-Perit Joe Grech spjega li waqt l-ispezzjoni tieghu sabiex jirredigi l-*condition report*, huwa jkun spezzjona wkoll il-kmamar tal-banju. Ghaldaqstant ir-rimarka fir-rapport

tal-Perit Grech li ma kienx hemm "*NO DAMAGES IN OTHER ROOMS*" ghal din il-Qorti tfisser li waqt iz-zmien tal-ispezzjoni l-kamra tal-banju tal-atturi ma kellhiex hsarat.

13. L-istess jista' jinghad ghal dak li jirrigwarda l-konsenturi fil-fond tal-atturi. Mill-*condition report* tal-Perit Joe Grech ma jirrizultax li l-fond tal-atturi kellu xi konsenturi, anke ghaliex li kieku kien il-kaz, dawn kienu jigu indikati mill-Perit Grech fir-rapport tieghu bl-istess mod kif gew indikati id-danni fil-hajt tal-bitha li skond il-Perit Grech stess kienu kkawzati mill-izvilupp fis-sit tal-konvenuti. Huwa car li t-tibjid tal-fond tal-atturi huwa rimedju necessarju bhala konsegwenza tat-tiswija ta' dawn il-konsenturi.

14. In oltre, il-Qorti tosserva li l-hsarat kollha mertu tal-kawza gew ukoll ikkonstatati mill-perit tekniku waqt l-access mizmum fil-fond tal-atturi. Fir-rigward tal-istima tal-Perit Reuben Abela, il-perit tekniku ikkonkluda li l-istima relattiva ghat-tiswijiet rimedjali ipprezentata mill-Perit Ruben Abela fl-ammont ta' €4,700 hija wahda korretta.

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et** deciza fit-23 ta' Gunju 1967 il-Qorti tal-Appell irriteniet illi ghalkemm *"il-Qorti mhiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha innifisha ("dictum ex-petrorum numqum transit in rem judicatem"), u l-konkluzjonijiet peritali bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

16. Fil-kaz odjern ma giet prodotta ebda prova li tista' twassal lil din il-Qorti biex tiskarta l-gudizzju espress mill-perit tekniku fir-rigward tal-istima tad-danni. Il-konvenuti lanqas ikkontrastaw il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku permezz tar-rimedji li toffrilhom il-ligi, fosthom l-eskussjoni tieghu u l-hatra ta' periti addizzjonali, u dan minkejja li wara li kien gie pprezentat ir-rapport tal-perit tekniku l-kawza kienet baqghet differita sabiex isiru d-domandi in eskussjoni.

17. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, it-talba tal-atturi ser tigi milqugha.

Konkluzjoni

18. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti.

2. Tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700), bl-imghax mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-1 ta' Settembru 2009, tal-ittri interperlattorji tat-12 ta' Dicembru 2011 u ta' l-14 ta' Marzu 2012 u tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment mar-rikors promotur, ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur