MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1122/2000/1

Anthony sive Tony Pace u
Josephine Pace
Vs
Blye Engineering Company
Limited u Raymond Mallia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-2 ta' Gunju, 2000 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-fond "Anici", Triq san Aristarkus, San Pawl l-Bahar; illi recentement il-konvenuti ghamlu xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni fil-fond kontigwu 31, "Ausilia", Triq San Aristarku, San Pawl l-Bahar, liema thaffir sar f'distanza anqas minn dik permessa mil-ligi kif ukoll minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti; illi konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet u thaffir gew kagunati hsarat u danni ngenti fil-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija u dan kif certifikat mill-Perit Mario Balzan f'rapport minnu redatt fil-25 ta' April, 2000 (Dok A); illi dan il-fond jintuza

mill-atturi bhala residenza tal-villeggatura taghhom ghall-perjodu mill-1 ta’ Gunju sal-21 ta’ Settembru ta’ kull sena; illi konsegwenza ta’ dawn il-hsarat l-atturi ma jistghux juzaw dan il-fond u ghalhekk kellhom jikru post alternattiv; illi l-konvenuti nonostante li gew interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnhom hekk kagunati baqghu indempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni u hsarat minnhom kagunati fil-fond 37, Anici, Triq San Aristarkus, San Pawl l-Bahar kif fuq spjegat;
2. tiddikjara lill-istess konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi konsegwenza tal-istess meta kellhom jikru post alternattiv kif fuq spjegat;
3. tillikwida d-danni kollha hekk kagunati jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi;
4. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-8 ta’ Frar 2000, tal-ittra ufficjali tat-12 ta’ Mejju 2000, tal-mandat ta’ qbid u tal-ittra ufficjali presentati kontestwalment.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut Raymond Mallia tas-16 ta’ Awissu, 2000 li permezz taghha eccepixxa li huwa m’huwiex il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-atturi.

Rat in-nota tas-socjeta’ konvenuta tal-istess data li permezz taghha eccepiet illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li kull ma ghamlet l-eccipjenti kien li ezercitat jedd taghha skond il-ligi u, jekk l-atturi sofrew xi danni, dawn ma gewx kagunati mix-xogholijiet esegwiti mill-eccipjenti, liema xogholijiet kienu koperti mill-permessi mehtiega u esegwiti skond l-arti u s-sengha, taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett.

Rat id-dikjarazzjoni w l-listi tax-xiehda taz-zewg konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-30 ta' Ottubru, 2000 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-20 ta' Novembru, 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Dicembru, 2000 li permezz tieghu gie mahtur bhala espert tal-Qorti l-AIC Godwin Abela sabiex jfittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku mahluf fl-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2002.

Rat in-nota tal-atturi presentata fil-15 ta' Lulju, 2002 li permezz taghha cedew it-tieni talba taghhom, b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lilhom.

Hadet konjizzjoni tal-provi u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-kontendenti ghandhom proprjeta kontigwa gewwa St. Aristarkus Street, San Pawl il-Bahar, b'mod li jgawdu hajt divizorju. Is-socjeta' konvenuta, li xtrat wara l-atturi, riedet taghmel xi alterazzjonijiet strutturali fil-fond taghha biex tikkonverti l-istess fond f'ambjent li jservi ta' hanut. Waqt ix-xogholijiet sabiex jittnehew il-hitan divizorji u jitpoggew minflokhom travi sabiex jerfaw it-toqol tal-hitan sovrastanti, saret ukoll investigazzjoni fis-sahha tal-pedamenti permezz ta' thaffir f'ambjenti indikati mill-perit inkarigat mix-xogholijiet u, wara li gie stabbilit li s-sottoswuolo kien jikkonsisti f'materjal maghruf bhala "loose materjal" saret applikazzjoni ohra lill-Awtorita' sabiex il-livell ta' taht it-triq jintuza bhala 'storage space' billi jitnehha l-materjal rimanenti u dan l-ispazju jissaqqaf.

L-atturi qed jilmentaw li dawn ix-xogholijiet ma sarux bil-permessi mehtiega u mhux skond l-arti u s-sengha b'mod li kkawzaw danni fil-proprjeta' taghhom konsistenti

f'konsenturi, caqliq ta' madum, ksur ta' blata u hsarat simili u qeghdin jitolbu li jigu kkumpensati ghall-istess, kif ukoll ghad-danni konsegwenzjali minhabba n-non-uso tal-fond taghhom fix-xhur tas-sajf.

Illi t-talba ghad-danni koncernanti n-non-uso tal-fond giet irtirata fil-mori tal-kawza billi l-atturi rrilevaw li huma, minflokk li krew post alternattiv, xtraw post iehor b'mod li issa ma setghux jirreklamaw spejjes addizzjonali konsistenti f'kera ta' fond iehor minflokk il-fond mertu tal-kawza. Dana, naturalment b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lilhom.

Sabiex tigi determinata l-fondatezza tat-talba attrici gie mahtur espert tekniku fil-persuna tal-Perit Arkitett Godwin Abela. L-espert ippresenta r-rapport tieghu fl-udjenza tas-6 ta' Mejju 2002 u dan, wara li zamm diversi seduti ghal gbir tax-xiehda kif ukoll acceda fuq il-fondi in kwistjoni, u wara li rrileva, kif kien mistenni minhabba l-kompetenza tieghu, li huwa kien "*ha konjizzjoni biss ta' fatturi ta' natura teknika u bl-ebda mod ma ha in konsiderazzjoni fatti ohrajn bhal dawk konnessi ma permessi ta' bini jew meno jew fatti ohra ta' natura purament legali*" wasal ghall-konkluzzjoni li t-talba attrici kienet gustifikata u issugerixxa li l-Qorti "*tilqa' t-talba tal-atturi f'dak li jirrigwarda r-responsabbilita' tas-socjeta' konvenuta ghad-danni u hsarat kagunati minnha fil-fond tal-istess atturi u tillikwida d-danni hekk kagunati fis-somma ta' LM1,800 liema somma giet bazata fuq qbil mal-istima tal-perit Mario Balzan a fol 5 tal-process, pero' li zdiedet b'fattur ta' kontingenza ta' 20% ghall-hsarat mhux vizibbli li setghu gew kagunati fid-drains taht il-madum u fis-servizz tad-dawl u ilma li setghu kienu ghaddejin f'dawk il-hitan li iccaqalqu.*"

Is-socjeta' konvenuta, sid il-post u l-parti li ezegwit x-xogholijiet in kwistjoni, qed teccepixxi li kull ma ghamlet kien li ezercitat jedd taghha skond il-ligi, u li jekk l-atturi sofrew danni dawn ma gewx kagunati mix-xogholijiet ezegwiti minnha li gew ezegwiti skond l-arti u s-sengha u bil-permessi mehtiega. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tas-socjeta' konvenuta donnu sposta xi ftit l-argument in

difesa billi allega wkoll li d-danni kienu rizultat tal-inalzament tal-binja tal-atturi aktar minn dak permess mic-cirkostanzi tas-sottoswolo, illi xi difetti rrizultaw minhabba li ma kienx hemm xibka taht il-madum u li hafna mill-hsarat ma kienux rizultat tax-xogholijiet billi rrizulta li l-konsenturi kienu fuq in-naha fejn id-dar tal-atturi tmiss ma' terzi.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa r-rapport tal-espert mahtur minnha. Dan ir-rapport ma gie kkontestat nkwantu ma saret ebda talba ghal hatra ta' periti perizjuri u inoltre jidher li l-espert tal-Qorti wasal ghall-istess konkluzzjoni li kien wasal ghaliha l-espert ex parte tal-atturi. Inoltre lanqas ma jidher li kien hemm xi kontestazzjoni assidwa da parti tal-perit tas-socjeta' konvenuta dwar l-kawza tal-hsarat fil-fond tal-atturi. Jigi pero' osservat li mhux kkontestat li qabel ma immanifestaw ruhhom d-difetti fil-hitan, madum u aperturi, l-fond tal-atturi kien fi stat tajjeb u ma kien juri ebda sinjali ta' hsara rizultanti minn "settlement" li donnu huwa l-argument principali tas-socjeta' konvenuta. Ix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta' konvenuta fil-fond proprjeta' taghha kienu ghalhekk ir-raguni principali ghal kwalunkwe moviment fil-proprjeta' ta' l-atturi li mmanifestat ruhha fil-konsenturi u difetti ohra simili. Illi komproprjetarju ta' hajt divizorju jista' jaghmel xogholijiet fil-hajt komuni izda jrid joqghod attent li b'hekk ma jaghmilx hsara lill-garr u f'kaz li din tigri jrid jaghmel tajjeb ghal din il-hsara.

Illi minn ezami tar-rapport tekniku jidher li l-espert mahtur mill-Qorti ghamel valutazzjoni tajba u xjentifika tas-sitwazzjoni u din il-Qorti ma ssib xejn hazin fil-konkluzzjonijiet raggunti u ghalhekk qeghdha tadotta l-istess.

Illi dwar iz-zieda ta' 20% akkordat mill-perit tal-Qorti ghall-hsarat mhux vizibbli jigi osservat li din hija haga normali fil-prattika tal-bini billi jista' jirrizulta li kien hemm xi hsarat f'pipes u apparat iehor li tidher wara li wiehed jibda jaqla. Illi pero' jigi osservat li dan l-ammont "extra" akkordat mill-perit ma jikkozza bl-ebda mod mat-talbiet attrici billi fic-citazzjoni t-talba hija ghall-ammont "da liquidarsi" u mhux

ammont definit. Dan minkejja li fic-citazzjoni ssir referenza ghar-rapport tal-AIC Mario Balzan.

Illi dwar l-konvenut Raymond Mallia din il-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjoni tieghu li hu mhux legittimu kontradittur ghandha tigi akkolta billi dan qatt ma kien personalment involut fil-kwistjoni la bhala sid u lanqas bhala l-persuna li ordnat jew ezegwit x-xogholijiet. Dan ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tastejni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici nkwantu din giet ceduta fil-mori tal-kawza, tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut Raymond Mallia u b'hekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, u finalment filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta tilqa' l-ewwel, it-tielet, u r-raba' talba attrici, b'hekk tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi fil-proprjeta' taghhom fuq imsemmija ghar-ragunijiet fuq moghtija, tillikwida d-danni fis-somma ta' elf u tmien mitt lira maltin (LM1,800) u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ammont hekk likwidat lill-atturi.

L-ispejjes fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati kif sejjer jinghad. Dawk relattivi ghall-konvenut Raymond Mallia ghandhom jithallsu mill-atturi, bhal ma ghandhom jithallsu ukoll l-ispejjes relativi ghat-tieni talba attrici. L-ispejjes l-ohrajn kollha ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' konvenuta.

--------------------------------TMIEM--------------------------------