MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2003

Talba Numru. 1548/2002

Edwin Scicluna

vs

Charles Apap

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-25 ta' Gunju, 2002, fejn intalab li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lill-attur s-somma ta' mija u tmienja u sebghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm178.60) rappresentanti danni sofferti fil-fond 77, Triq Patri Magri, Marsa, proprjeta ta'l-attur u dana meta il-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond numru 75, Triq Patri Magri, Marsa, sottopost ghall-istess fond, u dana prevja id-dikjarazzjoni illi l-konvenut huwa unikament responsabbli ghall-imsemmija danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta'l-ittra interpellatorja datata 31 ta' Mejju 2002 u bl-imghaxijiet mid-data tal-presentata ta'l-avviz sal-pagament effettiv kontra l-konvenut.

Ra r-risposta tal-konvenut ipprezentata fis-17 ta' Lulju 2002, li permezz taghha huwa eccepixxa illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:
1. Illi mhux minnu illi l-konvenut ikkaguna xi hsarat fil-fond ta'l-attur kif qed jallega hu.
2. Illi l-hsarat li qed jilmenta minnhom l-attur kienu jezistu qabel ma il-konvenut ghamel ix-xogholijiet fil-fond tieghu u ghalhekk ma hux responsabbli ghall-ebda danni versu l-attur.
3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Sema' x-xhieda ta' l-kontendenti u tal-Perit Carmel Caccopardo, il-Perit Mario Cassar u ta' George Spiteri.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, tal-verbal ta'l-access tal-24 ta' April 2003 u tad-dokumenti esebieti konsistenti f'rapport tal-Perit Mario Cassar immarkat bhala Dokument CA1, sett ritratti immarkati bhala Dokument CA2 sa CA4, zewg ritratti ohra immarkati bhala Dokument MC1 u MC2, u rapport tal-Perit Carmel Caccopardo, immarkat bhala Dokument CC1.

Ikkunsidra,

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta illi l-konvenut esegwixxa xogholijiet ta' natura strutturali fil-fond propjeta tieghu 75, Triq Patri Magri, l-Marsa, liema fond jinsab adjacenti mal-fond prorpjeta ta'l-attur li igib in-numru 77 fl-istess triq. Dawn ix-xogholijiet saru f'darbtejn, l-ewwel xogholijiet gew esegwieti fl-1999 u l-ahhar xogholijiet li saru kienu madwar sena u nofs ilu. Hawnhekk l-attur beda jilmenta illi kienu harrgu xi hsarat fil-proprjeta tieghu b'konsegwenza ta'l-esekuzzjoni ta' dawn ix-xogholijiet, liema hsarat kienu jikkonsistu fi hsara fil-madum tad-WC fil-proprjeta ta'l-istess attur, liema hsara tinsab fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta numru 77 minn dik numru 75. L-attur kien

ghalhekk hejja stima tal-hsarat ikkagunati fil-proprjeta tieghu permezz tal-Peit Caccopardo li kien iccertifika illi l-valur ta’ dawn il-hsarat jammontaw ghal Lm163.60 Di piu’ l-attur kien hallas lill-perit Lm15 ghas-servizzi minnu resi. L-istima tinsab esebieta a fol.21 u 27 ta’l-atti processwali u immarkata bala Dokument CC1.

Il-Perit Carmel Cacopardo, inkarigat mill-attur fil-fatt qatt ma acceda fil-fond tal-konvenut, ghalkemm kien jaf x’kienu l-konsistenza tax-xogholijiet illi saru u cioe’ tnehhija ta’ hitan divizorji u tqattiegh ta’ blat. Dana sar jafu minn ghand l-attur. Huwa jikkonferma illi l-hsarat illi huwa ikkonstata fil-proprjeta ta’l-attur kienu konformi man-natura tax-xogholijiet li saru fil-fond numru 75.

Il-Perit Mario Cassar, inkarigat mill-konvenut sabiex jissorvelja ix-xogholijiet esegwieti minnu kien iccertifika illi qabel ma inbdew dawn ix-xogholijiet ma kien hemm l-ebda hsara fil-proprjeta ta’l-attur u dana wara kostatazzjoni li ghamel huwa personalment. Wara li gew esegwieti ix-xogholijiet huwa qatt ma gie avvicinat mill-attur b’xi ilment rigward hsarat fil-proprjeta’ tieghu. Huwa jikkonferma illi x-xogholijiet li gew esegwieti fl-1999 kienu jikkonsistu fi tnehhija ta’ hitan divizorju u sostituzjoni ghalihom ta’ travi tal-hadid, filwaqt li l-ahhar xogholijiet li saru kienu it-tnehhija ta’ kamrin zghir li kien jintuza bhala *spare toilet* fil-bitha ta’ dan il-fond. Il-Perit Cassar jikkontendi illi dawn ix-xogholijiet ma kellhom xejn x’jaqsmu mal-fond ta’l-attur u dana ghaliex din il-kamrina zghira kienet struttura temporanja li saret wara li inbena l-post. Il-hitan ta’ din il-kamra lanqas kienu ingaljati u lanqas kellhom pedamenti. Fl-esekuzzjoni ta’ dawn ix-xogholijiet il-Perit Cassar jikkonferma illi ma intuza l-ebda *jackhammer*.

Mix-xhieda tal-konvenut jidher illi huwa xtara il-fond fl-1998 u kien bi hsiebu jezegwixxi xogholijiet strutturali f’dan il-fond billi t-terran jaghmlu garaxx u ghalhekk nehha il-bieb ta’ barra u it-tieqa li kien hemm fil-faccata tal-fond u minflok ghamel bieb ta’ garaxx. Inoltre huwa waqqa’ zewg hitan li kienu jinstabu fuq in-naha ta’ gewwa ta’ dan il-fond. Dawn ix-xogholijiet huwa ezegwiehom taht s-

sorveljanza tal-perit Mario Cassar. Qabel ma inbdew ix-xogholijiet huwa kien acceda flimkien mal-perit fil-fond ta'l-attur u kienet saret kostatazzjoni illi fil-post tieghu l-attur ma kellu l-ebda hsarat. Ix-xogholijiet inbdew fit-18 ta' Novembru 1999 u spiccaw fis-16 ta' Dicembru ta'l-istess sena. Ix-xogholijiet li saru f'dan il-perijodu kienu il-qlugh tal-faccata u tal-hitan fin-naha ta' gewwa tal-fond. Kien inqala' ukoll l-madum ta'l-art u dana peress illi l-konvenut xtaq jaghmlu tal-konkos. Tnehhiet is-sistema komuni li kien hemm tad-drenagg u l-konvenut ghamel sistema ghalih. Fis-sena 2001, imbaghad l-konvenut ghamel xogholijiet ohra konsistenti fit-tnehhija tal-kamra ta'l-*ispare toilet* li kienet tinstab fil-bitha tal-proprjeta tieghu. Din il-kamra kienet tinsab dahar ma dahar mal-kamra tat-*toilet* ta'l-attur. Kien ukoll tnehha l-hajt tal-bricks li kien jifred din il-kamra minn mal-bitha. Il-hitan tal-kamra tat-*toilet* kienu biss impoggija u ma kenux ingaljati. Il-konvenut jikkonferma illi hekk kif waqqa' din il-kamra tat-*toliet* kien avvicinah l-attur u beda jilmenta illi kienet gratlu hsara fil-hajt tal-kamra tat-*toilet* tieghu konsistenti f'konsentura fil-filata ta' isfel tal-madum. Dawn l-ilmenti kienu saru mill-attur fil-presenza tal-bennej George Spiteri, li kien osserva illi l-hajt ta'l-appogg li jifred iz-zewg proprjetajiet kien mibni fuq il-hamrija. Ghalhekk il-Perit Cassar kien immedjatament ordna li isiru xogholijiet rimedjali konsisteni fi travu tal-konkos taht sabiex jigi irrinforzat il-hajt divizorju. Il-konvenut kien ghalhekk ezegwixxa ix-xogholijiet li irrikmandalu l-Perit. L-konvenut jikkontendi illi huwa qatt ma talab il-hlas ta' sehem l-attur ghal dawn ix-xogholijiet rimedjali li kienu saru fuq il-hajt divizorju. Dawn ix-xogholijiet jirrizultaw mir-ritratti esebieti mill-konvenut Dokumenti CA2 sa CA4. Illi finalment jirrizulta illi l-konvenut dahal responsabbli ghal tiswijiet ta' hsarat li setghu jigu ikkagunati fil-fond ta'l-attur b'konsegwenza tax-xogholijiet strutturali li kienu qed jigu esegwieti fil-proprjeta tieghu u dana kif jirrizulta minn Dokument CA1 esebieta a fol.35 ta'l-atti processwali.

Illi mill-access li sar fil-proprjetajiet tal-kontendenti, it-Tribunal seta' josserva s-segwenti:

1. Illi l-hajt tal-kamra tat-*toliet* li twaqqghet fil-fond proprjeta tal-konvenut ma kienx ingaljat u dana anke kif irrizulta mir-ritratti li gew esebieti fl-atti processwali.
2. Il-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta tal-konvenut fih konsenturi zghar ma tulu kollu
3. Il-pedamenti taz-zewg fondi kemm dak ta'l-attur kif ukoll tal-konvenut qeghdin fuq il-hamrija.
4. Sar travu in-naha ta' isfel mal-hajt divizorju fil-proprjeta tal-konvenut u dana sabiex jirrinforza l-istess hajt.
5. Fil-hajt divizorju in-naha tal-proprjeta ta'l-attur, u cioe' fil-kamra tat-*toilet* jidher illi l-madum tal-hajt fil-filata ta' isfel fih konsentura tul ta' hames madumiet. Din il-hsara testendi tul il-hajt divizorju kollu u cioe' anke fil-hajt tal-kamra tal-kcina.
6. Il-hajt tal-kamra tat-*toilet* li jinsab faccata tal-hajt divizorju strah tant illi l-fili ta' bejn il-madum infethu u s-*sink* taht it-tieqa inqala' xi ftit minn mal-hajt.

Ikkunsidra,

Illi ma hemmx dubbju illi l-hsarat li feggew fil-proprjeta ta'l-attur gew ikkagunati mix-xogholijiet li l-konvenut ezegwixxa fil-proprjeta tieghu adjacenti ghal dik ta'l-attur. Mix-xhieda jidher car illi qabel ma inbdew dawn ix-xogholijiet ma kien hemm l-ebda hsara fil-fond ta'l-attur. Dana gie ikkonstatat kemm mill-konvenut kif ukoll mill-perit tieghu Mario Cassar li accedew fil-proprjeta ta'l-attur qabel ma inbdew ix-xogholijiet, tant illi l-konvenut, permezz tal-perit inkarigat minnu, dahal responsabbli ghat-tiswija ta' kwalunkwe hsara li setghet tigi ikkagunata b'konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet.

Illi l-ligi tiddisponi illi kull persuna ghandha twiegeb ghal hsarat ikaggunati b'eghmilha meta dik il-persuna ma tkunx ezercitat il-prudenza u id-diligenza mehtiega. Illi ghalhekk irid ikun hemm ness bejn l-azzjoni mehuda u l-hsara konsegwenzjali. L-artikolu 1033 tal-Kodici Civili jiddisponi testwalment: "Kull min, bil-hsieb jew minghajr hsieb li jaghmel deni, ghax ikun irid jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mill-ligi, hu obbligat ghall-hlas tal-hsara li tigri minhabba f'hekk."

Illi jirrizulta illi z-zewg fondi kemm dak ta'l-attur kif ukoll tal-konvenut huma postijiet li jistghu jisejjhu antiki. Illi meta isiru xogholijiet ta' natura strutturali fuq din it-tip ta' proprjeta', id-diligenza u l-prudenza fl-esekuzjoni ta'l-istess ghandha tkun wahda kbira, tant illi anke l-konvenut stess hass li kellu jivverifika qabel ma beda b'dawn ix-xogholijiet illi l-proprjeta ta'l-attur ma kienx diga fiha xi hsara minhabba l-eta' tal-bini, li ghalihom sussegwentement ikollu iwiegeb hu. Inoltre wara li ivverifika illi hsara ma kienx hemm dahal responsabbli ghat-tiswijiet ta' hsarat li jistghu johorgu b'konsegwenza tax-xogholijiet li kienu ser isiru, hsarat illi fic-cirkostanzi wiehed ftit li xejn jista' jipprevedi jew jiddetermina minn qabel.

Illi mix-xhieda u anke mill-access li sar mit-Tribunal, irrizulta illi l-hsara li giet ikkagunata fil-hajt divizorju kienet naxxenti mill-fatt illi l-proprjeta kienet mibnija fuq it-turbazz u hamrija tant illi ghalhekk l-pedamenti ma kenux sodi u hekk kif tnehha dak illi kien qieghed iservi ta' sostenn ghal hajt divizorju, tfaccaw l-konsenturi fl-istess hajt. It-thammil vicin il-hajt u it-tnehhija tal-kamrin li kien hemm fil-bitha wasslu sabiex il-hajt jidghajjef tant illi anke il-Perit Cassar meta gie infurmat b'dan mill-konvenut ordna immedjatament illi isiru ix-xogholijiet rimedjali li fil-fatt sussegwentement saru mill-konvenut. Fil-fatt kien sar travu tal-konkos taht il-hajt biex jinfurzah u dana sabiex tigi evitata hsara ulterjuri.

Illi ghalhekk johrog car illi kien hemm ness bejn il-hsarat ilmentati mill-attur u ix-xogholijiet esegwieti mill-konvenut fil-proprjeta tieghu. Illi l-konvenut jikkontendi illi meta huwa ezegwixxa ix-xogholijiet strutturali fil-proprjeta tieghu huwa ghamel dan bl-ikbar diligenza u prudenza u li l-hsara li sehhet kienet kagun tal-fatt illi l-proprejta kienet mibnija fuq it-turbazz li ghaliha huwa ma kienx jahti. Ghandu jinghad illi ghalkemm dana jirrizulta bhala fatt u cioe' li l-pedamenti kienu fuq il-hamrija, madanakollu mal-medda taz-zmien dan il-fatt wahdu ma wassal ghall-ebda hsara la fil-proprjeta ta'l-attur u lanqas f'dik tal-konvenut. Dana ikkonstatah anke l-konvenut stess meta acceda fil-fond

ta’l-attur qabel ma inbdew dawn ix-xogholijiet. Illi l-konvenut kien jaf illi z-zewg postijiet kienu antiki u li ghalhekk kien hemm possibilita’ illi l-esekuzzjoni tax-xogholijiet setghet idghajjef xi ftit l-istabbilita ta’l-istess bini. Minhabba f’dan allura, huwa kellu r-responsabbilta’ illi jiehu hsieb illi ma issir l-ebda hsara fl-istruttura tal-bini kollu minhabba fl-eghmil tieghu. Ghalhekk ma hemmx dubbju illi l-hsara li harrget fil-proprjeta ta’l-attur kienet konsegwenza diretta tax-xogholijiet strutturali li l-konvenut ezegwixxa fil-proprjeta tieghu. Illi ghal dawn il-motivi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut ma jidhrux li huma sostenibbli billi fl-ewwel lok il-hsara ikkagunata fil-proprjeta ta’l-attur sehhet b’konsegwenza diretta tax-xogholijiet strutturali esegwieti minnu u fit-tieni lok ma jirrizultax ippruvat illi l-hsarat ilmentati mill-attur kienu jezistu qabel kif jallega l-konvenut fit-tieni eccezzjoni tieghu.

Illi rigward il-*quantum* tad-danni, ghandu jinghad illi l-attur ezebixxa stima tal-Perit Carmel Caccopardo fejn gie ikkonstatat illi it-tiswija tal-hsara fil-madum tad-W.C jammonta ghal Lm163.60. L-attur inoltre jixhed illi huwa hallas lill-Perit Lm15 ghas-servizzi minnu resi biex b’hekk wasal ghall-ammont mitlub fl-avviz ta’ Lm178.60. Illi ma jidhirx illi l-konvenut qieghed jikkontesta dawn l-ammonti u lanqas ma jirrizulta eccezzjoni formali f’dan is-sens.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta’ u jiddecidi billi filwaqt illi jirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, jilqa’ it-talba attrici, jiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur fil-proprjeta tieghu 77, Triq Patri Magri, Marsa u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur s-somma ta’ mija u tmienja u sebghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm178.60), bl-imghaxijiet legali.

L-ispejjez ta’ dina l-istanza ghandhom jigu sopportati interament mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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