MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2003

Talba Numru. 1971/2002

Victor u Antoinette konugi Attard

vs

Silvio u Marthese konjugi Briffa

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-20 ta' Awissu, 2002, fejn intalab li l-konvenuti fil-kwalita taghhom ta' proprjetarji tal-fond 25, "Silmar", Triq l-Innu Malti, Zebbug, jigu kkundannati ihallsu lill-atturi s-somma ta' disa mitt lira Maltin (Lm900) rappresentanti danni ikkagunati mill-istess konvenuti fil-fond "Johnmarsin", 23, Triq l-Innu Malti, Zebbug, proprjeta ta'l-atturi u dana prevja id-dikjarazzjoni illi l-istess konvenuti huma unikament responsabbli ghal hsarat ikkagunati fil-fond fuq indikat proprjeta' ta'l-atturi per konsegwenza ta' xoghlijiet ezegwiti fil-fond "Silmar", Triq l-Innu Malti Zebbug, proprjeta tal-konvenuti, liema

xogholijiet gew ezegwiti b'negligenza, u traskuragini da parti taghhom u dana skond stima peritali annessa ma'l-avviz u immarkata bhala Dokument A.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta'l-ittra ufficjali tal-14 ta' Gunju 2002 u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata ta'l-avviz sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti.

Ra r-risposta tal-konvenuti ipprezentata fit-13 ta' Settembru 2002 li permezz taghha huma ecceppew:

1. L-intempestivita ta'l-azzjoni stante illi qatt ma saret talba serja ghad-danni allegati kif spjegat fir-risposta ghall-ittra ufficjali ta'l-atturi datata 14 ta' Gunju 2002.
2. Illi fil-mertu ma huwiex minnu li l-konvenuti ikkawzaw xi danni kif allegat, jekk semmai dawn jezistu saru unikament mill-imperizja u nuqqas ta' tharis tas-sengha u l-arti fix-xogholijiet ta'l-attur.

Sema' x-xhieda ta' l-attur, il-Perit Philip Mifsud, l-konvenuti Silvio u Marthese Briffa, il-Perit Saviour Borg, Grezzju Briffa, Luqa Attard u Anthony Attard.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebieti u cioe' Dokument A, konsistenti f'rapport tal-Perit Philip Mifsud, Dokument VA1, ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2002 mibghuta mill-atturi lill-konvenuti, Dokument SB1, konsistenti f'rapport tal-Perit Saviour Borg, Dokument SB2, konsistenti f'sett ritratti, u sett iehor ta' hames dokumenti immarkati bhala Dokumenti SB3 sa SB7.

Ra l-verbal ta'l-access mizmum fit-3 ta' Ottubru 2003.

Ikkunsidra,

Illi din il-kawza titratta dwar hsarat stutturali illi l-attur jallega li sofra fir-residenza tieghu u cioe' Johnmarsin, 23, Triq l-Innu Malti, Zebbug u dana b'konsegwenza ta' xogholijiet strutturali li gew esegwiti fil-fond adjacenti proprjeta tal-konvenuti. L-attur jallega illi l-proprjeta tieghu sofriet hsarat fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta tieghu

minn dik tal-konvenuti kif ukoll fil-bir, minhabba xi xquq li sviluppaw fih b'konsegwenza tax-xogholijiet esegwiti mill-konvenuti fil-proprjeta taghhom. Illi in sostenn ta' dak allegat minnu l-attur jezebixxi condition report mahrug minn perit inkarigat minnu l-Perit Philip Mifsud li ukoll xehed f'dawn il-proceduri. Huwa jikkonferma dak rapportat minnu fic-certifikat esebiet a fol.2 ta'l-atti processwali. Huwa ighid illi wasal ghal konkluzjonijiet tieghu wara li acceda fil-fond proprjeta ta'l-attur. Huwa ikkonstata hsarat fil-kamra tas-sodda fl-ewwel sular konsistenti f'konsenturi fil-hajt divizorju u cediment fil-madum ta'l-art kompatibbli ma' caqliq fl-istruttura b'konsegwenza ta' xogholijiet strutturali illi l-attur qal li gew esegwiti mill-konvenuti fil-proprjeta taghhom. Il-hsara fil-bir, huwa ighid tinvolvi iktar spejjez u dana peress illi trid issir bokka ohra stante illi dik esistenti ma tipprovdix access sabiex isirlu l-manutenzjoni. Huwa jikkontendi illi l-bir ma izommx ilma u dana minhabba ix-xquq li fih b'dan ghalhekk illi l-ilma ma huwiex qieghed jigi ikkonservat, izda qieghed jiskula 'l barra.

L-attur min-naha tieghu jilmenta illi huwa beda josserva din il-hsara hekk kif il-konvenuti esegwew ix-xogholijiet strutturali fil-proprjeta tagghom konsistenti fi twaqqiegh ta' kmamar fuq il-parti retroposta tal-fond u bini fil-bitha interna li kien hemm. Inoltre huma waqqghu il-hajt dobblu u antik li kien jinstab fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta u li kien imiss ma' terzi, il-Perit Wilfred Debattista, liema hajt kien ingaljat mal-hajt ta'l-appogg mal-proprjeta ta'l-attur u minfloku l-konvenuti tellghu hajt singlu u qoxra mieghu. Il-hsara fil-bir giet ikkagunata minn xogholijiet li saru ta' tqattiegh ta' bir fil-proprjeta tal-konvenuti, tant illi huwa ighid illi l-bir tieghu ma baqax izomm ilma u ghalhekk ma setax juzah kif kien jaghmel fit-tmintax-il sena li ilu joqghod fil-proprjeta tieghu. Huwa jikkontendi illi kien jerfa' l-ilma bil-pompa u li l-bir svjota mill-ilma madwar sentejn ilu. Kien anke il-Perit Debattista stess li ikkonfermalu illi l-hsara li huwa sofra kienu konsegwenzjali ghax-xogholijiet strutturali esegwiti mill-konvenuti.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom jinnegaw illi l-hsarat ilmentati mill-atturi gew ikkagunati minnhom, izda

jikkontendu illi l-konsenturi fil-hajt divizorju sehhew b'konsegwenza ta' xoghol strutturali esegwiti mill-attur stess fil-proprjeta tieghu konsistenti fil-bini ta' kamra fuq il-bejt tal-proprjeta tieghu, filwaqt illi rigward il-bir huma jikkontendu illi l-bir qatt ma kien izomm ilma. Bhala prova ta' dana huma ressqu bhala xhieda lil missier l-konvenuta u huh, li jigu ukoll hut l-attur. Jidher illi l-proprjetajiet tal-kontendenti kienu f'xi zmien proprjeta wahda li sussegwentement inqassmet, biex b'hekk l-attur xtara il-proprjeta tieghu minn ghand huh Anthony Attard, filwaqt illi l-konvenuti gew moghtija l-proprjeta taghhom minn ghand missier l-konvenuta Luqa Attard. Kemm Luqa kif ukoll Anthony Attard jikkontendu illi meta il-proprjetajiet rispettivi kienu ghadhom f'idejhom, il-bir ta'l-attur qatt ma kien izomm ilma tant illi f'xi zmien kienu anke qed jahsbu sabiex jordmuh. Inoltre huma jikkontendu illi x-xogholijiet kienu gew esegwiti minnhom qabel l-1997 u kien biss recentement illi l-attur beda jilmenta maghhom dwar il-hsarat.

Il-konvenuti min-naha taghhom inkarigaw lill-Perit Saviour Borg (li kien l-istess perit li issorvelja ix-xogholijiet strutturali li huma kienu ezegwew fil-proprjeta taghhom) u dana sabiex jivverifka jekk dak allegat mill-attur huwiex minnu. Illi l-perit Borg xehed f'dawn il-proceduri u ezebixxa rapport minnu redatt wara ispezzjoni illi huwa ghamel fil-proprjeta tal-konvenuti u dana fil-mori tal-kawza. Huwa jikkonferma illi seta' jispezzjona biss il-hajt li fih l-attur qieghed jallega li ghandu il-hsarat min-naha tal-proprjeta tal-konvenuti u dana peress illi huwa ma dahalx fil-fond ta'l-attur. Min-naha ta' isfel ta' dan il-hajt huwa seta' jispezzjona iz-zewg nahat peress illi fil-parti ta' isfel hemm il-garaxx li juzaw il-konvenuti u li jifred iz-zewg fondi minn xulxin. Huwa jikkonferma illi l-konvenuti kienu ghamlu xogholijiet fuq dana il-hajt li huwa hajt antik u dana billi sar xoghol ta' skavar ma' dan il-hajt, tnehhiet il-qoxra ta' barra tieghu u inbniet qoxra gdida bil-vojt jimtela bil-konkos. Ikkonstata illi fil-livell ta'l-ewwel pjan li tmiss ma'l-attur, hemm xi konsenturi superficjali (u dana fil-parti tal-hajt fejn saru ix-xogholijiet stutturali), izda fil-livell tal-pjan terran kif ukoll fis-sotterran li hemm taht il-garaxx ikkonstata illi konsenturi ma hemmx u li l-hajt hu sod u

unit. Huwa ghalhekk isostni illi l-konsenturi illi huwa ra fl-ewwel pjan ma humiex dovuti ghal xi cediment jew dghjufija strutturali fil-hajt fil-livell tal-pjan terran jew inkella fil-pedamenti tieghu.

Rigward il-hsarat fil-bir huwa ikkonstata illi l-bir jinsab 'il boghod mill-hajt divizorju fejn saru ix-xogholijiet u bejn il-hajt u il-bir hemm is-sotterran jifridhom u ghalhekk minhabba f'din di-distanza ma jistax ikun illi l-konvenuti setghu ikkagunaw xi hsara fl-imsemmi bir bix-xogholijiet ta' skavar illi huma ghamlu fil-proprjeta taghhom. Izda meta in kontro-ezami gie indikat lilu illi l-bir huwa forma ta' "qanpiena", huwa ma setax jeskludi illi dan il-bir jestendi taht il-garaxx li jinsab f'idejn l-konvenuti u ghalhekk vicin il-post fejn sar ix-xoghol ta' skavar ghal kostruzzjoni tal-bir tal-konvenuti. Huwa jikkontendi madanakollu illi dan ix-xoghol ta' skavar ma giex esegwit b'xi makkinarju qawwi li seta allura jikkaguna il-hsara ilmentata.

Il-Perit Borg jikkonferma illi xi snin ilu huwa kien ukoll spezzjona il-proprjeta ta'l-atturi, izda ma jiftakarx x'kien gara u li l-laqgha ma wasslet lill-partijiet fl-ebda konkluzjoni. Huwa ighid illi ma jiftakarx illi kien irriskontra xi hsarat sostanzjali fil-proprjeta ta'l-atturi, izda ma jeskludix illi seta ra xi hsarat ta' natura minima. Jikkonferma madanakollu illi f'dik l-okkazzjoni kien sar inkontru u huwa kien acceda fil-proprjeta ta'l-atturi sabiex jigu indikati lilu xi hsarat li kien hemm f'din il-proprjeta. Rigward il-hajt li fuqu gew esegwieti l-xogholijiet huwa jikkonferma illi dan il-hajt antik kellu qoxra fuq iz-zewg nahat tieghu u fin-nofs kien mimli bil-hamrija.

Ikkunsidra.

3. **<u>L-ewwel eccezzjoni rigward l-intempestivita ta'l-azzjoni.</u>**

Illi l-konvenuti jeccepixxu l-intempestivita ta'l-azzjoni stante illi l-atturi qatt ma ghamlu talba serja ghad-danni allegati kif spjegat fir-risposta ghall-ittra ufficjali ta'l-atturi datat 14 ta' Gunju 2002.

Illi bir-rispett kollu dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha u dana ghas-segwenti raguni:

1. Illi hemm prova illi saret interpellazzjoni skond il-ligi u dana permezz ta’ ittra ufficjali datata 14 ta’ Gunju 2002, li hija esebita a fol.28 ta’l-atti processwali.
2. Illi l-konvenuti qatt ma ezebew ir-risposta taghhom li ghaliha issir referenza fir-risposta taghhom, u cioe’ dik tat-28 ta’ Gunju 2002 u kwindi il-kontenut ta’l-istess ma huwiex maghruf. Ghaldaqstant l-bazi ta’ dina l-eccezzjoni qatt ma gie ippruvat.
3. Illi mill-provi jidher car illi kien sar inkontru fl-1999 bejn il-partijiet, fejn l-attur kien indika il-hsarat ilmentati minnu u kwindi l-konvenuti ma jistghux ighidu illi ma jafu xejn dwar l-istess. (ara xhieda tal-konvenuti stess kif ukoll tal-perit Saviour Borg). X’aktarx illi dina il-laqgha kienet saret fuq affarijiet ohra ukoll u li l-istess ma kenitx wahda konklussiva, kif ighid il-Perit Borg fix-xhieda tieghu.

<u>B. L-eccezzjoni fil-mertu</u>.

Illi ma hemmx dubbju illi l-konvenuti esegwew xogholijiet estensivi ta’ natura strutturali fil-proprjeta taghhom konsistenti fi twaqqiegh ta’ kmamar, kif ukoll ta’ hajt antik wiesgha dobblu li gie sostwiet b’hajt singlu. Illi jirrizulta ukoll, madanakollu, illi fl-istess zminijiet kienu saru xi xogholijiet ohra f’proprjeta li tinsab tmiss mal-proprjetajiet tal-kontendenti min-naha ta’ wara u cioe’ il-proprjeta ta’ certu Wilfred Debattista li huwa perit, konsistenti fi tnehhija ta’ xi sigar u hamrija fil-proprjeta tieghu. Finalment anke l-attur stess esegwixxa xoghol ta’ kostruzzjoni xi zmien wara li ghamlu ix-xogholijiet taghhom l-konvenuti u dana billi bena kamra ohra fuq il-bejt tal-proprjeta tieghu, biex b’hekk gholla l-hajt divizorju.

Illi mill-provi migjuba mill-attur ma jirrizultax jekk fil-fatt kienx hemm xi difett fil-hajt divizorju qabel ma inbdew ix-xogholijiet mill-konvenuti jew illi huwa ha xi prekawzzjonijiet billi inkariga xi perit sabiex jikkonfermalu illi ma kienx hemm hsarat fil-proprjeta tieghu. Illi inoltre kif diga gie ippuntwalizzat fl-istess zmien li l-attur jilmenta

dwar il-hsarat fil-propejta tieghu, jirrizulta illi saru diversi xogholijiet ta’ natura strutturali mhux biss mill-konvenuti, izda sahansitra mill-attur stess u anke minn terzi.

Illi inoltre huwa kemmxejn stramb kif l-attur jixhed illi ghalkemm huwa kien irriskontra l-konsenturi fil-hajt divizorju u cediment fl-art kif allegat, huwa hass illi kellu xorta wahda ikompli izied il-pis fuq dana il-hajt billi bena kamra ohra u dana minghajr ma ha il-prekawzzjonijiet necessarji.

Illi jirrizulta illi l-ewwel darba li l-attur ilmenta mal-konvenuti rigward il-hsarat fil-proprjeta tieghu kien fl-1999, meta kien sar access fil-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, ghalkemm mhuwiex car jekk dan kienx sar biss rigward dawn l-ilmenti jew ukoll fuq xi ilmenti ohra. Il-konvenuti jallegaw illi dan l-inkontru kien sar minhabba xi saqaf tal-garaxx sottostanti l-porpjeta ta’l-attur. L-attur jikkontendi illi f’din l-okkazzjoni huwa kien indika lill-konvenuti l-hsarat. Qabel din id-data ma jirrizultax illi l-konvenuti kienu gew avvicinati mill-atturi. L-ittra ufficjali kontenenti l-interpellazzjoni saret fis-sena 2002, kif ukoll r-rapport tal-Perit Mifsud, li x’aktarx sar qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni. Ma jidhirx illi l-atturi kienu inkarigaw xi perit *a tempo vergine* meta feggewlhom il-hsarat sabiex jivverifikaw minn fejn kienet gejja il-hsara ilmentata. Kellhom ighaddu hames snin sabiex l-attur indenja ruhu jaghmel dan.

Min-naha tal-konvenuti, jidher illi x-xogholijiet minnhom esegwieti saru taht is-sorveljanza tal-Perit Saviour Borg li spjega fid-dettal, kif saru ix-xogholijiet. Illi it-tnehhija tal-hajt antik sar billi tnehhiet qoxra wahda u l-istess hajt gie irrinforzat bil-konkos biex b’hekk il-hajt x’aktarx sar iktar sod minn kif kien qabel mimli bil-hamrija. Inoltre l-Perit ikkonstata illi il-hajt huwa sod u unit fil-pedamenti tieghu u li ma irriskontra l-ebda caqliq f’dan il-hajt. Ma jidhirx illi f’dan iz-zmien, l-atturi b’xi mod ippruvaw iwaqqfu lill-konvenuti milli ikomplu bix-xogholijiet ghaliex kienet qed issirilhom xi hsara. Fil-fatt l-attur ighid illi huwa kien avvicina lill-Perit Debattista sabiex jigi jara il-hsara li kellu u dana x’aktarx ghaliex beda jahseb illi din il-hsara kienet

gejja minnhabba x-xogholijiet esegwiti minn dan il-Perit u mhux mill-konvenuti, izda lill-konvenuti ma ghamilx l-istess haga maghhom. Illi ghalkemm l-attur jallega illi dan il-Perit Debattista kien gibiddlu l-attenzjoni ghall-fatt illi l-hsara kienet gejja minn ghand il-konvenuti, huwa naqas illi iressaq lil dan il-Perit bhala xhud u inoltre ma ippruvax illi kien avvicina lill-konvenuti immedjatament.

Fir-rigward tal-bir, imbaghad, lanqas hawnhekk l-attur ma ressaq provi konklussivi illi l-hsara minnu allegata fil-bir tieghu giet ikkagunata mill-iskavar maghmul mill-konvenuti fil-proprjeta taghhom. Fl-ewwel lok ghalkemm l-attur ighid illi fit-tmintax-il sena illi ilu ighix hemmhekk, huwa kien dejjem jerfa’ l-ilma minn dan il-bir, l-awturi tieghu (Luqa u Anthony Attard) xehdu illi fil-fatt dan il-bir ftit li xejn kien izomm ilma, tant illi huma kienu ghamlu xi hsieb illi jordmuh. Inoltre irrizulta ukoll illi l-bir ghandu bokka tant zghira illi ma jippermettiex illi isirlu l-manutenzjoni mehtiega. Illi fit-tmintax-il sena illi l-attur ilu ighix fil-proprjeta tieghu, huwa qatt ma ghamel manutenzjoni f’dan il-bir. Ma jidhirx illi qabel dan iz-zmien fil-fatt kien sar xi forma ta’ manutenzjoni.

Ghaldaqstant, ma jirrizultax illi l-attur irnexxielu jipprova b’mod konklussiv illi l-hsarat ilmentati minnu fil-kors ta’ dawn il-proceduri gew ikkagunati mix-xogholijiet strutturali esegwieti mill-konvenuti fil-proprjeta taghhom u kwindi fid-dawl ta’ dawn il-konkluzjonijiet it-talba attrici ma tistax tigi milqugha.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta’ u jiddecidi billi jichad it-talba attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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