MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 154/1997/1

**Emanuel Delicata**
**Vs**
**Pyramid Hotels Ltd.**

**Il-Qorti,**

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ppremetta u talab hekk:

Billi l-attur huwa propjetarju tal-Palmyra Mansions, Main Street, St. Julians; u billi s-socjeta' konvenuta akkwistat il-propjeta' kontigwa, gia Balluta Hotel, biex twaqqa l-bini ezistenti u tizviluppah; u billi waqt it-twaqqiegh tal-bini, l-konvenuta gibdet travu fil-hajt tal-attur u b'hekk ikkawzat hsarat; u billi waqt l-istess xogholijiet dahal l-ilma fil-propjeta' tal-attur, u kkawza hsara; u billi l-konvenuta hafret basement u ma' rrispettatx ir-rekwiziti tal-ligi thalli 76 centezmu blat bhala pedament ghall-bini tal-attur u b'hekk setghat iddghajfet l-istruttura ezistenti u r-renditha'

perikoluz li l-attur jibni zewg sulari ohra kif awtorizzat mil-ligi u dana nonostante mandat tal-inibizzjoni numru 1654 tal-1995 u tas-sentenza fil-kawza “Emanuel Delicata vs William Caruana noe” (VM 256/96NA) tal-25 ta’ Settembru 1996 li ordnaw lill-konvenuta li tirrispetta d-distanza legali fit-thaffir tal-basement; u billi inoltre l-konvenuta fil-bini taghha ma’genb il-hajt tal-konfini bejn iz-zewg propjetajiet ma rdubblatx l-istess hajt skond il-ligi, imma bniet qoxra tal-bricks; u billi inoltre l-attur kellu jinkorri diversi spejjes ta’ periti u esperti in konnessjoni mal-lanjanzi fuq imsemmija.

Tghid is-socjeta’ konvenuta ghaliex:

1. M’ghandux jigi dikjarat li hija responsabbli tal-hsarat, danni u spejjes kollha fuq imsemmija u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Ghaliex m’ghandiex tkun kundannata taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali stabbiliti minn din il-Qorti biex taghmel tajjeb ghall-indeboliment tal-bini tal-attur kif fuq imsemmi u dan taht id-direzzjoni u r-reponsabbilita’ ta’ Perit li jigi mqabbad ghal dan l-iskop;

3. Ghaliex m’ghandiex il-konvenuta tigi kundannata tirdobbla l-hajt fil-propjeta’ taghha fil-konfini mal-propjeta’ tal-attur fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti;

4. Ghaliex fin-nuqqas m’ghandux l-attur jigi awtorizzat jaghmel dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenuta;

5. Ghaliex id-danni kollha kawzati mill-konvenuta m’ghandhomx jigu likwidati;

6. Ghaliex il-konvenuta m’ghandiex tigi kundannata thallas lill-attur dawn id-danni.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta’ konvenuta li tibqa ngunta skond il-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet kollha tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra tieghu billi s-socjeta’ konvenuta esegwiet ix-xogholijiet in kwistjoni skond l-arti u s-sengha u skond ir-regolamenti taht supervizjoni ta’ perit arkitett u bil-premessi kollha necessarji.

2. Illi s-socjeta konvenuta ma kkawzat ebda danni lill-attur.

3. Illi s-socjeta konvenuta osservat d-distanzi legali fit-thaffir tal-basement.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjoni tal-Periti Teknici, l-AIC Simone Chricop u l-AIC Albert Fenech, mahlufa rispettivament fit-2 ta’ Jannar 2001 u fil-5 ta’ Dicembru 2001;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond Palmyra Mansions Main Street St.Julians, filwaqt li s-socjeta’ konvenuta akkwistat il-fond kontigwu gia Balluta Hotel. Illi konsegwenza ta’ xoghol kostruzzjoni maghmul mis-socjeta’ konvenuta fil-fond taghha, saru hsarat fil-fond tal-attur kif deskritt dettaljatament mill-Perit Albert Fenech fir-relazzjoni tieghu a fols.60 u 61 tal-process, liema danni jammontaw ghas-somma globali ta’ Lm1,593.45. Jidher li dan l-ammont ma giex kontestat mis-socjeta’ konvenuta.

Illi l-vertenza principali f’ dan il-kaz torigina mill-fatt li waqt ix-xoghol ta’ skavar tal-basement fil-fond tas-socjeta’ konvenuta ma gietx rispettata d-distanza legali ta’ 76 centimetru kif jiddetta l-Artikolu 439 tal-Kap.16. u l-qtugh tal-blat u “l-iskavar ta’ blat maghmul mis-soccjeta

konvenuta sar ‘flush jew kwazi flush’ ma’ wicc il-hajt laterali tal-bini tal-attur”, b’ mod li l-ispazzju tad-distanza legali gie inkorporat mill-istess socjeta’ bil-basement taghha. Dan jinsab konfermat mill-Perit Tekniku Albert Fenech fir-relazzjoni tieghu [Fol.69].

Illi l-ilment ossia l-preokkupazzjoni tal-attur f’ dan ir-rigward hija li bil-qtugh tal-blat b’ dak il-mod u flush mal bini tieghu, iddghajjef il-pedament tal-hajt divizorju u tal-pilastri tal-fond tieghu bir-rizultat li z-zieda ta’ zewg sulari addizzjonali u l-penthouse li kien bi hsiebu jibni fil-fond tieghu fuq il-bini ezistenti kienet giet pregudikata.

Illi f’ dan ir-rigward il-Perit Tekniku, wara li ha konsiderazzjoni tal-konkluzzjoni tal-Perit Simone Chircop rigward il-compressive strength tal-blat, josserva li nonostante li ma gietx osservata d-distanza legali “pero’ b’ dan l-iskavar li, b’ certu ammont ta’ riskju sar mis-socjeta’ konvenuta, hsara fil-bini ezistenti tal-attur ma gietx kkagunata” [Fol.73], u fil-para.34 tar-relazzjoni tieghu kkonstata li “Evidentement, il-blat sottostanti l-pedamenti tal-hajt laterali tal-bini tal-attur irrizulta b’ sahhtu bizzejjed ghas-sitt sulari li hemm fuqu, minkejja l-iskavar ta’ blat li sar ma genbu; izda mhuwiex ikkonsidrat b’ sahhtu bizzejjed biex ikompli jitghabba bi tlett sulari ohra li bi hsiebu jtella’ l-attur … peress li l-blat jista’ jkun soggett ghal cediment laterali li jista’ jaffettwa l-istabbilita’ tal-istruttura kollha.” [Fol.66].

Ghal dan id-difett fil-kostruzzjoni dovut ghan-nuqqas da parti tas-socjeta’ konvenuta li tosserva d-distanza legali fl-iskavar tal-basement, il-Perit Tekniku ssuggerixxa zewg opzjonijiet: L-ewwel opzjoni hija dik kontenut fil-paragrafi 58 sa 60 tar-relazzjoni tieghu u bazikament hija fis-sens li l-bini addizzjonali li bi hsiebu jtella l-attur jappoggja mal-hajt tas-socjeta’ konvenuta minghajr hlas ta’ appogg; filwaqt li t-tieni opzjoni kunsidrata mill-Perit fil-paragragu 61 tar-relazzjoni tieghu, bazikament tikkonsisti f’ replacement tal-konkos minflok il-blat li nqata’ u li kieku giet rispettata d-distanza legali kien ikun ghadu hemm.

Fid-deposizzjoni tieghu tal-24 ta' Gunju 2003 il-Perit Tekniku spjega li skond it-tieni opzjoni ghandha ssir massa ta' konkos ankrata mal-art biex tissostitwixxi l-blat li nqata' in vjolazzjoni tal-artikolu precitat, sal-livell tal-blat. "Fejn hemmm il-pilastri ma hemm ghalfejn jsir xejn pero' fejn il-l-blat huwa espost u saru skin walls … dawn iridu jinqalghu u jsir [il-konkos] sal-livell tal-blat biex ikun replacement tal-blat li nqata" [Fol.178]

Illi fl-istess deposizzjoni tieghu u f' dik sussegwenti l-Perit Tekniku ssuggerixxa din it-tieni opzjoni, "replacement tal-blat", bhala l-ahjar wahda fic-cirkostanzi sabiex tirrimedja ghad-difett kawzat minhabba l-inottemperanza tas-socejta' konvenuta mad-dettami tal-ligi.  Dan ix-xoghol rimedjali jservi biex jirriprestina l-posizzjoni tal-attur fis-sens li jpoggi l-bini tieghu fl-istess stat u sitwazzjoni li kien qabel ma sar x-xoghol illegali da parti tas-socejta' konvenuta, u cioe' meta kien ghad hemm il-blat f' distanza ta' 76 centimetri.

Illi, wara li xehed il-Perit Tekniku, fl-udjenza tas-17 ta' Marzu 2004 l-attur irrimetta ruhu ghar-rapport.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, previa l-adozzjoni fl-intier taghhom tar-relazzjonijiet tal-Periti Teknici, tilqa' t-talbiet attrici billi tiddikjara s-socjeta' konvenuta responsabbli ghad-danni kaggjunati minnha lill-attur, liema danni qed jigu likwidati fl-ammont ta'  elf  hames mija tlieta u disghin lira maltin u hamsa u erbghin centezmu [Lm1,593.45] u tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lill-attur din is-somma;  tikkundannaha wkoll sabiex fi zmien tlett xhur taghmel ix-xogholijiet rimedjali kif indikat [tieni opzjoni] mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu u  taht is-supervizzjoni tal-istess perit li qed jigi  nominat minn issa espert ghal dan l-iskop;  u fil-kaz li s-socjeta' konvenuta tibqa' inadempjenti tawtorizza lill-attur jesegwixxi dawn ix-xogholijiet hu, dejjem that is-supervizzjoni tal-istess perit, a spejjez tal-konvenuta.  L-ispejjez kollha huma a kariku tas-socjeta' konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

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