MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Avviz Numru. 81/2002/1

Anthony u Christine Gauci Borda

vs

Moses Gatt

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-30 ta’ Jannar, 2002, fejn talbu lil din il-Qorti illi l-konvenut jezegwixxi fi zmien qasir u perentorju t-tiswijiet kollha mehtiega u necessarji fil-fond proprjeta’ ta’ l-atturi u cioe’ Elizabeth, Triq Paul Borg, Attard liema tiswijiet saru necessarji minhabba xogholijiet ta’ kostruzzjoni mill-konvenut esegwiti gewwa garage proprjeta’ tieghu li jinsab sottostanti l-proprjeta’ msemmija kawza ta’ liema xogholijiet minnu esegwiti gew kagunati hsarat fil-fond ta’ l-atturi u dana kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Fil-kaz illi l-konvenut jonqos, dina l-Onorabbli Qorti hija mitluba sabiex

tawtorizza lill-atturi jaghmlu t-tiswijiet kollha mehtiega u dana a spejjez tal-konvenut.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat illi tali tiswijiet ma jeccedux l-erbat elef lira Maltin (Lm4,000).

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-prezentata ta’ l-Avviz ghas-smiegh, ta’ l-ittri bonarji tat-13 ta’ Marzu, 2001 u tas-27 ta’ Novembru, 2001 u tal-mandati pprezentati kontestwalment ma’ l-Avviz ghas-smiegh, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Moses Gatt fejn eccepixxa:

1. Illi, fl-ewwel lok, l-eccipjenti jeccepixxi illi l-pretensjonijiet ta’ l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa ma kkaguna l-ebda danni fil-proprjeta’ ta’ l-atturi u per konsegwenza m’ghandu jaghmel l-ebda xoghol ta’ riparazzjoni fil-proprjeta’ ta’ l-istess atturi.
2. Illi, fit-tieni lok, l-atturi jridu jgibu prova cara u inekwivoka illi l-hsarat fil-fond proprjeta’ taghhom huma kagun tax-xogholijiet zghar maghmula mill-konvenut fil-garage proprjeta’ tieghu.
3. Illi, mighajr ebda pregudizzju ghas-suespost u se mai u fl-aghar ipotesi, l-konvenut huwa risponsabbli biss ghall-hsarat fis-saqaf precisament ta’ fuq il-garage u mhux ghall-hsarat fil-fond kollu proprjeta’ ta’ l-atturi liema hsarat, kif jafu ben l-atturi, ilhom hemm minn qabel ma esegwixxa x-xoghol fil-garage tieghu l-konvenut u ghalhekk il-konvenut zgur illi ma jistax jigi tenut responsabbli ghal dawn il-hsarat.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta’ Jannar, 2003 fejn innominat lit-tekniku l-Perit Albert Fenech sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni tal-perit minnha nominat li gie pprezentat fit-22 ta’ Novembru, 2004 u mahluf fl-1 ta’ Frar, 2005;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-blokk tal-bini in kwistjoni jinsab fi Triq Ghenieqed kantuniera ma' Triq Pawlu Borg, Attard, bi *front garden*, paviment matul iz-zewg toroq u b'seba' garages, inkluz wiehed konvertit f'hanut uzat bhala *stationery*. Fuq Triq l-Ghenieqed u l-mezzanin ta' l-atturi bl-isem Elizabeth, sovrastanti l-imsemmija garages bil-bieb ta' barra numru 1, fuq Triq Pawlu Borg. Il-garage tal-konvenut jahbat it-tielet wiehed mill-kantuniera ma' Triq Pawlu Borg.

Irrizulta li l-konvenut baxxa l-art u kellu jqatta' l-art b'*jack hammer*. It-trimja l-wicc vertikali tal-blat li gie espost, kif kienu gew ukoll esposti l-hitan fil-pedamenti li kien hemm u tella' qoxra konkos biex ghatta l-imsemmi wicc vertikali tal-blat u pedamenti.

Irrizulta illi l-livellar ghall-pedamenti ma kienx sar u l-pedamenti tqeghdu fuq il-hamrija bi knaten imxattra, b'fili tat-tajn hoxnin mimlija hamrija. Irrizulta wkoll illi l-hitan fuq kull naha tal-garage ma kinux immurasaljati kif ghandhom ikunu ma' l-hajt ta' l-appogg fuq in-naha ta' wara, izda jmissu mieghu ghax kien hemm qtugh vertikali minn fuq s'isfel.

Wara li l-perit tekniku sema' x-xhieda u ghamel l-evalwazzjonijiet tieghu, beda bil-premessa li kien jidher car illi fil-kostruzzjoni tal-blokk bini nvolut f'din il-kawza kien hemm diversi nuqqasijiet strutturali jew difetti latenti li nkixfu wara hafna snin, kemm fil-mezzanin ta' l-atturi sovrastanti l-garages kif ukoll fil-pedamenti ta' l-istess garages illi jiffurmaw parti mill-imsemmi blokk bini li kien inbena mis-socjeta' Pan Developments Limited. Kien minhabba dawn id-deficjenzi strutturali illi hargu diversi konsenturi wara li l-fond ta' l-attur strah wara xogholijiet li ghamel il-konvenut fil-garage tieghu.

Pero' dawn il-konsenturi mhumiex lokalizzati, jew limitati biss fuq fejn hemm il-garage tal-konvenut, izda mifruxin mall-fond kollu. Dan kien jindika li strah il-blokk kollu. It-tekniku kkonkluda li l-pedamenti tal-hitan divizorji ta' bejn il-garages kollha aktarx kienu wkoll mibnija fuq hamrija, kif instabu li kienu dawk tal-garage tal-konvenut.

Ghalhekk, fl-opinjoni tat-tekniku, l-konvenut m'ghandux jinstab responsabbli ghan-nuqqasijiet strutturali kollha li kienu gia ezistenti fil-blokk bini u konsegwentement ghall-hsara kollha pretiza mill-atturi, mifruxa kif inhi mall-fond taghhom kollu.

Ghall-istess ragunijiet, il-konvenut m'ghandux certament jinsab responsabbli ghall-qtugh ta' mal-hajt ma' l-appogg, qtugh matul fili tal-madum ta' l-art u l-hsara li regghet tfaccat fil-kamra tal-banju tal-fond ta' l-atturi.

Ix-xoghol illi ghamel il-konvenut kien wiehed limitat u l-iskavar ma kienx wiehed fil-fond. Li kieku l-bini kien mibni skond l-arti u s-sengha, ma kellhomx jitfaccaw dawk il-konsenturi kollha, jew inkella jekk tfaccaw kellhom ikun ta' entita' ferm izghar.

Ghalhekk, il-konvenut ghandu biss jigi tenut biss responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi limitatament ghall-parti tal-bini li jinsab fuq il-garage tal-konvenut. It-tekniku nominat mill-Qorti skopra li l-blokk bini ma kellux dik is-solidita' strutturali li normalment wiehed jistenna wara li jigu addottati l-kriterji fis-sengha tal-bini. Fil-fatt it-tip ta' struttura addottata fil-blokk bini in kwistjoni, kienet il-fattur principali tal-hsara li giet ipprovokata bl-iskavar li l-konvenut ghamel bil-*jack hammer* biex b'hekk skopra d-difetti latenti jew strutturali li kien fih il-blokk bini.

Hawnhekk, il-Qorti taghmel referenza ghall-paragerafu sitta u sebghin (76) tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fejn dan kien ta' l-opinjoni li mis-somma ta' elfejn, tmien mija u hamsa u tmenin lira Maltin u seba' centezmi (Lm2,885.07) pretiza mill-atturi ghax-xogholijiet rimedjali kollha mehtiega fil-fond taghhom, il-konvenut ghandu

jikkontribwixxi erba’ mitt lira Maltin (Lm400) ghat tikhiel u tibjied mehtieg fil-parti tal-fond taghhom, li tahbat direttament fuq il-garage tieghu u fil-vicinanzi.

Il-perit ikkonkluda illi s-sitwazzjoni sfortunata li sabu ruhhom fiha kemm l-atturi, kif ukoll sa’ certu punt il-konvenut, hija dovuta primarjament ghan-nuqqas ta’ osservanza ta’ kriterji u normi li kellhom jigu segwiti u ezercitati waqt il-kostruzzjoni tal-blokk bini in kwistjoni, u f’dan il-kaz, meta l-perit inkarigat ried jaghmel xi xoghol rimedjali, ma sabx bizzejjed ko-operazzjoni mis-sidien tal-garages l-ohra.

Ghal dak illi jirrigwarda l-ispejjez, il-Qorti tosserva li dana ssupera bil-bosta l-ammont likwidat, pero’ tajjeb jew hazin, l-atturi kellhom jadixxu din il-Qorti sabiex igieghlu lill-konvenut ihallas xi haga ghall-hsarat strutturali subiti fil-fond taghhom. Veru li l-konvenut m’ghandux ibati l-hsarat kollha, peress illi kif gia nghad, huwa l-istruttura tal-fond illi kien fattur determinanti ghall-entita’ tal-hsara illi sofrew l-atturi.

Ghalhekk, mhux sew li l-konvenut ghandu jbati l-ispejjez kollha bhalma lanqas mhux sew li l-atturi ghandhom ibatu l-entita kollha ta’ l-ispejjez. Il-Qorti jidhrilha li f’dan il-kaz, biex issir gustizzja, ghall-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal nofs mill-attur u nofs mill-konvenut.

Ghaldaqstant, il-Qorti tiddeciedi li tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tipprefiggi terminu ta’ xaghrejn sabiex il-konvenut jesegwixxi t-tiswijiet u mehtiega u necessarji fil-fond proprjeta’ ta’ l-atturi, u cioe’ 1 Elizabeth, Triq Paul Borg, Attard f’dik il-parti tal-bini sovrastanti l-garage proprjeta’ tal-konvenut taht id-direzzjoni tal-Perit Albert Fenech, li minn issa qed ikun nominat. Fin-nuqqas li l-konvenut jesegwixxi din l-ordni, l-attur huma awtorizzati sabiex jesegwixxu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut, limitatament ghas-somma ta’ erba’ mitt lira.

Bl-ispejjez li ghanhom jithallsu kwantu ghal nofs fuq l-atturi u nofs fuq il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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