MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 224/1996/1

**Aldo u Maria Stella konjugi Borg**

**vs**

**Godwin Mifsud u Carmelo Bonavia**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-23 ta` Jannar, 1996, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma l-proprjetarji ta` *terraced house* bil-*basements* sottostanti; liema *terraced house* ggib l-isem ta` *Greenvale* u hija mibnija fuq plot 37, Triq F. Vidal, Ta` l-Ibragg, Saint Andrews.

Il-konvenut Bonavia ghamel xoghol ta` tahmil u thaffir f`bicca art fil-vicinanzi ta` l-imsemmi proprjeta` ta` l-atturi u

liema xoghol huwa ghamel fuq inkarigu u struzzjonijiet tal-konvenut l-iehor Mifsud.

B`rizultat ta` dan ix-xoghol ta` tahmil u thaffir il-proprjeta` ta` l-atturi fuq indikati giet danneggjata u l-istess atturi sofrew danni kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghal dawn id-danni li sofrew l-atturi.

Interpellati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u l-hlas ta` dawn id-danni l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Jigi dikjarat u deciz illi b`rizultat ta` l-imsemmi xoghol ta` tahmil u thaffir li sar fil-bicca art fuq indikata mill-konvenuti Bonavia fuq inkarigu u l-istruzzjonijiet tal-konvenut l-iehor Mifsud giet danneggjata u saret hsara fil-proprjeta` ta` l-atturi fuq imsemmija u per konsegwenza l-istess atturi sofrew danni li ghalihom huma solidalment responsabbli l-konvenuti jew min minnhom;

2. Jigu likwidati dawn id-danni okkorrendo bl-assistenza ta` perit nominand; u

3. Jigu l-konvenuti jew min minnhom, soldalment ikkundannati jhallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata in linea ta` danni.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta` l-ittri bonarji tal-5 ta` Jannar, 1996 u tas-16 ta` Jannar 1996 u tar-rapport maghmula mill-esperti inkarigati mill-atturi u bl-imghax legali kontra l-konvenuti solidalment jew min minnhom, li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Godwin Mifsud li in forza taghha eccepixxa illi:

(1) Preliminarjament l-eccipjent ma huwiex il-legittimu kontradittur peress illi ma huwiex minnu li huwa inkariga lill-konvenut Bonavia fil-kwalita` tieghu kif imharrek;

(2) Minghajr ebda pregudizzju ghall-premess imma dejjem in via preliminari, il-gudizzju ma huwiex integru stante li tali kawza kieku korretta trid tigi diretta lejn il-konvenut u lejn martu konguntement kif jistipula mandatorjament il-kodici civili;

(3) Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, huwa assolutament michud li a kawza tat-tahmil u thaffir ezegwit mill-konvenut Bonavia l-atturi soffrew xi danni;

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Bonavia li in forza taghha eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjent ma ikkaguna ebda danni fil-proprjeta` tal-atturi.

2. L-eccipjent ezegwixxa ix-xogholijiet minnu maghmula fil-bicca art proprjeta` tal-konvenut Godwin Mifsud fuq struzzjonijiet tal-istess Godwin Mifsud u l-perit tieghu u ghalhekk m`hu responsabbli ghal ebda danni.

3. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta` tal-atturi kienet afflitta minn difetti ferm qabel l-eccipjent beda jezegwizzi ix-xogholijiet fl-art tal-konvenut Godwin Mifsud.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tad-19 ta` April, 1996, li in forza taghha, stante l-materja teknika, hatret bhala perit tekniku lil AIC David Pace sabiex jirrelata fuq it-talbiet tal-attruri, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat id-digrieti ta` din il-Qorti fejn il-perit tekniku gie ordnat jirrelata fuq il-provi migbura;

Rat ir-rapport tal-perit legali pprezentat fil-15 ta` April, 2005, u mahluf fl-udjenza tat-2 ta` Novembru, 2005;

Rat in-nota tal-konvenut Godwin Mifsud tal-31 ta` Jannar, 2006, li in forza taghha talab il-hatra ta` periti addizzjonali;

Rat li, bhala fatt, l-imsemmi konvenut ma baqax jinsisti fuq din it-talba li ghandha, allura, titqies li giet rinunzjata;

Semghet lill-perit tekniku in eskussjoni;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tal-14 ta` Marzu, 2006, li in forza tieghu laqghet talba tal-konvenuti sabiex isiru *“trial holes”* fil-fond tal-atturi mill-perit tekniku, salv li l-istess konvenuti jiddepozitaw somma mehtiega biex taghmel tajjeb ghall-spejjez mehtiega ghal dan ix-xoghol;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tas-6 ta` Gunju, 2006, fis-sens li l-konvenuti irrinunzjaw ghat-talba taghhom li jsiru *“trial holes”* fil-fond tal-atturi;

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

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji ta` fond maghruf bl-isem *“Greenvale”*, mibni fuq plot 37, fi Triq F. Vidal, Ta` l-Ibragg, limiti ta` St. Andrews. Il-konvenut Bonavia ghamel

xoghol ta` tahmil u thaffir f`bicca art fil-vicinanzi, fuq inkarigu tal-konvenut l-iehor Mifsud. L-atturi ikkonstataw hsarat fil-fond taghhom wara li bdew isiru dawn ix-xogholijiet, u qed jallegaw li din il-hsara grat rizultat tax-xogholijiet inwettqa mill-konvenuti, u qed jitolbu kumpens ghad-danni kkawzat.

Il-perit tekniku nominat mill-Qorti ikkonkluda fir-rapport tieghu li, fl-opinjoni tieghu, jirrizulta car illi l-hsarat lamentati fil-fond tal-atturi gew ikkagunati direttament mix-xoghol ta` tqattiegh illi kien qed jaghmel il-konvenut Bonavia fuq inkarigu tal-konvenut l-iehor Mifsud fuq il-proprjeta` tal-istess Mifsud.

Din il-Qorti ezaminat il-provi prodotti u tara li ghandha tikkondividi l-opinjoni espressa mill-perit tekniku.

Fil-fatt jirrizulta li l-konvenuti wettqu xoghol ezatt mal-hajt divizorju tal-proprjeta` tal-atturi, u fit-tqugh tal-blat ma nzammetx id-distanza ta` zewg piedi u nofs li trid il-ligi. Dan il-fatt mhux biss jirrizulta mix-xhieda tal-attur u r-ritratti esebiti, izda hu ammess ukoll mill-konvenut Bonavia. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Mangion vs Borg”, deciza fit-3 ta` Frar, 1983, l-artikolu 439 jistabilixxi f`termini generali a rigward ta` kull speci ta` fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x`ikun l-oggett ta` dak it-thaffir; din id-distanza ta` zewg piedi u nofs giet stabilita` b`mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata. Aktar rilevanti hija l-osservazzjoni maghmula mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Brincat vs Salina Estates Ltd”, deciza fil-25 ta` Frar, 2004, fis-sens segwenti;

*“Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta` xogholijiet ta` thaffir. Id-divjet ta` dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u ‘iuris et de jure’ u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta` hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u*

*guridikament l-applikabilita` ta` din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta` potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta` min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.*

*L-inosservanza ta` din in-norma tal-ligi ggib b`konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta` min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara".*

Darba li n-nuqqas li tinzamm id-distanza legali, johloq *"presunzjoni assoluta ta` hsara"*, ir-responsabilita` tal-konvenuti ghal hsara li soffrew l-atturi ghandha tirrizulta b`mod implicitu.

Anke jekk, kif jallegaw il-konvenuti, il-hsara grat peress li l-fond tal-atturi, *"strah"*, dan gara minhabba x-xogholijiet li saru fil-pedamenti tal-fond tal-atturi. Dan il-fond ma kellux hsarat diment li l-pedamenti tieghu kellhom zewg piedi u nofs *retaining rock*; darba li dan tnehha, il-hitan strahu, u ghal dan ma jahti hadd hlief il-konvenuti.

In-nuqqas ta` ilmenti da parti tal-atturi fil-bidu tax-xogholijiet, hija haga irrilevanti, peress li kuntrattur irid, minn rajh, iwettaq xoghol skond il-ligi, l-arti u s-sengha, u mhux jirregola ruhu skond in-natura tal-ilmenti li jitressqu. Anke jekk sid l-art ma oggezzjonax ghal mod kif kien qed isir ix-xoghol, ma jezonerax lill-kuntrattur, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Francica et vs Buhagiar", deciza fit-28 ta` April, 2004, *"hu principju ben saldat f`materja ta` appalti li l-appaltatur ma huwiex mehlus mir-responsabbilita` u din tibqa tissussisti allavolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol"*.

Mill-kostatazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku jirrizulta li meta sar it-tqattiegh madwar is-sit tal-konvenut Mifsud, lejn in-naha ta` wara, il-fond tal-atturi ma kienx affettwat minn thezziz, izda dan beda jitfacca u jinhass meta beda jsir tqattiegh fil-parti ta` birra tas-sit ta` Mifsud, lejn il-faccata tal-fond tal-atturi. B`rizultat ta` dan, bdew jirrizultaw konsenturi fil-fond tal-atturi, u dawn ma kienux limitati jew ta` natura hafifa. Il-hsarat ma kienux limitati

ghall-konsenturi fil-hitan u soqfa, imma jinkludu wkoll qsim fil-blajjet ta` xi bibien u aperturi, u qsim fil-gonot tal-madum u hsarat ohra fl-irham taz-zokklaturi u turgien. Apparti minn dan ukoll hemm it-tixrib fis-saqaf illi jirrizulta mill-provi illi kienet ikkawzata minn qsim f`kanna tal-ilma tas-sistema tal-kamra tal-banju sovrastanti. Dan kollu sar mat-tqattiegh lejn in-naha tal-fond tal-atturi fuq is-sit tal-konvenut Mifsud.

Il-konvenuti l-aktar li bbazaw id-difiza taghhom huwa fuq il-fatt illi apparti xi hsarat ta` natura hafifa fil-hajt tal-appogg fil-fond immedjatament adjacenti s-sit taghhom, l-ebda fond ma gie affettwat minn hsarat hlief dak tal-atturi u ta` certu Colin Smith; jirrilevaw ukoll illi l-fond ta` missier attrici, illi qieghed fil-kantuniera, u allura bejn iz-zewg fondi affettwati, ma garrab ebda hsara. Il-perit tekniku ttratta din il-kwistjoni, u qal li ghalkemm il-modalita` tax-xoghol sar b`mod normali, jibqa` l-fatt li l-kawza diretta tal-hsara kien ix-xoghol li sar fuq is-sit tal-konvenut. Hu qal li l-blat ta` wara kien imqatta` u allura t-tehziz ma kienx mifrux, izda kien miexi f`direzzjoni wahda li jista` jfisser hsarat f`certi fondi u mhux f`ohrajn. Il-perit tekniku ikkonstata wkoll li l-hsarat, ghalkemm mifruxa, gew kontenuti u ma baqghux jizdiedu jew jinfirxu aktar. Din qiesha bhala prova ulterjuri illi kien it-thezziz li kkawza l-konsenturi, u mhux xi kawza ohra, tant li l-hsarat waqfu u l-bini gie stabbilizat hekk kif waqaf ix-xoghol ta` tqattiegh.

Din il-Qorti tqis bhala principju li kull min jikkawza hsara lill-vicin tieghu waqt xoghol ta` kostruzzjoni, ghandu jirrispondi ghad-danni, specjalment meta, fit-twettiq ta` dak ix-xoghol, ma tkunx inzammet id-distanza regolamentari. Kwindi, r-responsabilita` tal-konvenuti ghandha tirrizulta, u ghandha tirrizulta in solidum peress li x-xoghol sar minn konvenut wiehed (il-kuntrattur) fuq inkarigu tal-konvenut l-iehor (sid l-art).

Il-konvenut Mifsud jallega li l-art mhix tieghu, izda ta` kumpanija. Ma ngiebu ebda provi in sostenn ta` din l-allegazzjoni, u fuq kollox kien dejjem Godwin Mifsud personalment li kien jiehu interess fil-kuntest tal-ilmenti mressqa mill-atturi.

Ghar-rigward it-talba ghad-danni, il-perit tekniku illikwida d-danni f`ammont totali ta` Lm1,810. Meta xehed in esekuzzjoni, il-perit tekniku irrikonoxxa li biex jitwaqqa u jerga jitella l-hajt ta` wara, seta` kien hemm htiega ta` aktar spejjez milli qies hu, u rinfaccjat bi spiza ta` Lm450 biex seta` jsir ix-xoghol (flok il Lm200 stima li ghamel), accetta li din l-ispiza kienet ragjonevoli. Ghalhekk, fil-kalkolu tad-danni, l-Qorti sejra tnaqqas l-ammont ta` Lm200, u zzid is-somma ta` Lm450, li tirrapprezenta l-ispiza effettivament inkorsa biex sar ix-xoghol relattiv ghall-hajt ta` wara; l-ammont ta` danni, allura, jitla` ghal Lm2,060.

Jirrizulta wkoll li l-atturi, qabel ma fethu din il-kawza, inkarigaw perit ex parte sabiex dan ihejji *structural condition report* ghall-atturi. L-atturi jippretendu li jithallsu ghal din l-ispiza. Il-Qorti taqbel ma dan. Fuq kollox, f`kaz ta` incidenti fejn ikunu involuti socjetajiet tal-assikurazzjoni, il-Qrati taghna iddecidew li dawk is-socjetajiet ghandhom dritt ghar-rimbors tas-*survey fees* minnhom inkorsi, peress li *survey* li jsir f`waqtu wara l-incident ikun mehtieg biex tigi stabbilita` is-sitwazzjoni ta` hsara jew nuqqas rizultanti. F`dan il-kaz, l-ingagg tal-perit Martin Farrugia mill-atturi kien mehtieg biex huma jkollhom stampa cara tal-hsara li garrab il-fond taghhom. Il-Qorti, ghalhekk, *arbitrio et boni viri*, qed talloka Lm50 lill-atturi bhala kumpens ghall-hlas li huma ghamlu ghas-servizzi tal-perit.

L-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti ma gewx sostnuti u qed jigu michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` t-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghall-fini tat-tielet talba, tikkundanna lill-konvenuti in solidum, ihallsu lill-atturi s-somma ta` Lm2,110 (elfejn, mija u ghaxar liri Maltin) in linea ta` danni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti, hlief ghal dawk marbuta mas-seduti peritali numru II (tal-4 ta` Novembru, 1996), III (tal-11 ta` Novembru, 1996) u XII

(tal-11 ta` Jannar, 1999) li ghandhom jithallsu mill-atturi peress li dawn ma nzammux bi htija tal-istess atturi.

**< Sentenza Finali >**

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