MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 831/1996/1

Arleen Barlow bhala mandatarja specjali ta' Pauline Goulden assenti minn dawn il-Gzejjer.

vs.

M. R. Properties Ltd. u b'digriet tat-28 ta' Mejju 1996 giet kjamata in kawza l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Il-Qorti,

I.   PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 13 ta' Marzu 1996 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn gie premess:-

Illi Pauline Goulden hija propjetarja tal-fond ossia appartament internament markat bin-numru sitta (6)

Golden Court St. Paul's Street, St. Paul's Bay, liema fond huwa sottopost ghall-bejt tal-kumpless.

Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-arja u l-bejt ta' dan il-kumpless ta' bini u recentement ghamel xi xoghlijiet fil-bejt u beda jibni l-arja pero` x-xoghol ma tkompliex.

Illi bhala rizultat ta' dawn ix-xoghlijiet qed jidhol hafna ilma fil-fond proprjeta' ta' Pauline Goulden u qed jigu kawzati danni fis-saqaf u l-hitan ta' dan l-appartament kif jidher mic-certifikat tal-Perit Dok. “A”, kif ukoll fl-effetti mobbli li jinsabu fl-appartament *oltre* danni ohra kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-konvenut gie nterpellat sabiex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji izda baqa’ inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti minn Pauline Goulden bhala rizultat tax-xoghlijiet maghmula mill-konvenut fil-bejt tal-kumpless ta' bini maghruf bhala Golden Court, St. Paul's Street, St. Paul's Bay.

2. Tillikwida d-danni okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas dik is-somma hekk likwidata.

4. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tigi rimedjata din is-sitwazzjoni fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

5. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas taghmel ix-xoghlijiet hi a spejjes tal-konvenut.

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-ittra ufficjali u l-protest gudizzjarju u bl-imghax legali kontra l-konvenut millum ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 tal-process;

Rat ir-rikors ta' Arleen Barlow datat 13 ta' Marzu 1996 a fol. 8 tal-process u l-kawza giet appuntata ghas-seduta tas-16 ta' April 1996,

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' April 1996 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn il-Qorti nnominat l-AIC Frederick Doublet biex jirrelata verbalment fuq din il-kwistjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Frederick Doublet pprezentata fid-19 ta' April 1996 u mahlufa fit-23 ta' April 1996 (fol.16).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' M. R. Properties Ltd. datata 6 ta' Mejju 1996 a fol. 27 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi l-eccipjenti jikkontesta t-talbiet attrici fis-sens illi da parti tieghu huwa ripetutament ittanta li jaghmel xoghlijiet sabiex jevita li jsiru hsarat fil-proprjeta` in kwistjoni izda kwalsiasi tentattiv gie mwaqqaf mill-Ufficjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

2. Illi ghalhekk r-responsabbilita` ta' kwalsiasi hsarat li talvolta jigi stabbilit li jezistu hija kagun tal-atteggjament tal-istess Awtorita`.

3. Illi ghalhekk l-esponent m'ghandux ibati spejjes ta' din l-istanza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 28 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti (Dok "A" u "B").

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 1996 fejn giet nominata l-Assistenta Gudizzjarju Dr. Monica Borg Galea

sabiex tisma' l-provi assistita mill-perit A.I.C. Frederick Doublet li gie awtorizzat jirrelata mhux biss fuq l-urgenza imma wkoll fuq il-mertu.

Rat ir-rikors ta' M. R. Properties Ltd datat 6 ta' Mejju 1996 (fol. 38) fejn is-socjeta' konvenuta talbet il-kjamata fil-kawza tal-Awtorita` tal-Ippjanar u d-digriet at-28 ta' Mejju 1996 fejn giet milqugha t-talba u giet ordnata l-kjamat in kawza tal-Awtorita` indikata.

Rat in-nota ta' Joseph Felice datata 21 ta' Awwissu 1996 (fol 41), li biha assuma l-atti tal-kawza fl-interess tal-istess Awtorita` tal-Ippjanar.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tac-Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar datata 21 ta' Awwissu 1996 a fol 42 tal-process fejn espona: -

(1) Preliminarjament, l-istess Awtorita` tal-Ippjanar ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* qatt ma giet intimata bi protest jew ittra ufficjali qabel ma rceviet l-istess citazzjoni.

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-istess Awtorita` ma ghandha x'taqsam xejn max-xoghlijiet in kwistjoni u *se mai* kull permess li jinhareg, johrog "*saving third party rights*";

(3) Illi fil-kaz partikulari l-istess xoghlijiet qed isiru minghajr permess u filfatt inhareg avviz biex tieqaf, tax-xoghlijiet li qed isiru bla permess kontra l-istess Ronnie Micallef *stante* beda x-xoghlijiet tat-tielet sular minghajr permess.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tac-Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar a fol. 43 u 44 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Monica Borg Galea, bix-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti kollha esebiti.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ M. R. Properties datata 16 ta’ Ottubru 1996 (fol 81).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn fis-seduta tas-16 ta’ Jannar 1997 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-13 ta’ Frar 1997 fuq l-ewwel eccezzjonijiet tal-Awtorita` kjamata fil-kawza.

Rat d-decizjoni in parte moghtija fl-1 ta’ Awwissu 1997 minn din il-Qorti kif hekk diversament presjeduta (a fol. 105) fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita’ intimata minn.

Rat il-verbali tas-seduti kollha quddiem din il-Qorti hekk diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo datati 16 ta’ April 1996 sas-seduta tat-30 ta’ Gunju 1998.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna mit-22 ta’ Frar 1999 sal-11 ta’ Dicembru 2001.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Anton Depasquale fis-6 ta’ Mejju 2002 fejn il-kawza giet differita ghar-rapport u l-ordinijiet moghtija fil-11 ta’ Ottubru 2002, 9 ta’ Dicembru 2002, 27 ta’ Jannar 2003, 27 ta’ Frar 2003, u 7 ta’ April 2003.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mill-20 ta’ Gunju 2003 sal-7 ta’ Dicembru 2005.

Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku il-Perit Frederick Doublet ipprezentat fl-1 ta’ April 2005 u mahluf fit-8 ta’ Novembru 2005 (fol. 199 sa fol. 243).

Rat in-nota tas-socjeta’ konvenuta datata 8 ta’ Novembru 2005 (fol. 197) ghan-nomina ta’ periti perizjuri.

Rat in-nota tas-socjeta’ konvenuta datata 26 ta’ Mejju 2006 fejn talbet l-esekusssjoni tal-perit tekniku.

Rat il-verbal tas-seduti quddiem din il-Qorti kif presjeduta datati 16 ta’ Frar 2006, 26 ta’ April 2006, 21 ta’ Gunju 2006, u 7 ta’ Novembru 2006 fejn f’din l-ahhar seduta Dr. David Camilleri ghas-socjeta` konvenuta nsista ghan-nomina ta’ Periti Perizjuri wara li ddikjara li m’ghandux domandi in eskussjoni x’ jaghmel. Il-Qorti laqghet it-talba ghan-nomina ta’ periti perizjuri u nnominat bhala Periti Perizjuri lill-Perit Joseph Ellul Vincenti, u l-Perit Valerio Schembri u lil Dr. Francesco Depasquale bhala Perit Legali a spejjez provizorjament tas-socjeta` konvenuta. Il-kawza giet diffferita ghal-prezentata tar-rapport addizzjonali ghas-6 ta’ Frar 2007.

Rat il-verbali tas-seduti tas-6 ta’ Frar 2007, 12 ta’ Gunju 2007, 1 ta’ Novembru 2007, 23 ta’ Jannar 2008, u 23 ta’ April 2008 fejn il-kawza thalliet ghall-ahhar darba sabiex is-socjeta’ konvenuta thallas ir-rapport addizzjonali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Ottubru 2008 fejn peress li r-rapport tal-periti perizjuri baqa’ ma’ thallax mis-socjeta’ konvenuta l-Qorti rrevokat n-nomina tal-istess periti perizjuri salv id-dritt spettanti lilhom ghall hlas tal-istess mis-socjeta’ konvenuta u l-kawza thalliet ghall-finali trattazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif illum presjeduta tal-5 ta’ Frar 2009, 2 ta’ April 2009, u 16 ta’ Gunju 2009 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Errol Cutajar ghall-attrici li ddikjara li l-attrici ha toqghod fuq il-konkluzjoni 29.2 u taccetta kumpens u ghall-fini tar-raba’ talba riedu jsiru x-xoghlijiet elenkati fit-28.1 u 29 (III). Dwar 29.4 ma jirrizultax li hemm provi ta’ min ghamel l-ispejjez dwar l-istess u ghalhekk l-attrici mhux qed tinsisti fuqhom. L-attrici qed tinsisti fuq l-ispejjez elenkati 29 (v). F’ dan l-istadju deher Dr. Camilleri illi talab jipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-26 ta’ Novomebru 2009 ghas-sentenza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza ghad-danni sabiex l-attrici nomine tigi kkumpensata ghall-hsarat fl-appartament bin-numru 6 fi blokk bl-isem Golden Court fi Triq San Pawl, St. Paul's Bay kkagunati minn perkolazzjoni ta' ilmijiet f'dan l-istess fond li dahlu mill-bejt sovrappost appartenenti lis-socjeta` konvenuta u dan waqt li s-socjeta' konvenuta kienet qed taghmel xoghlijiet fuq l-arja soprastanti l-istess appartament.

Illi l-kontestazzjoni principali da parti tas-socjeta` konvenuta hija illi kwalunkwe tentattiv illi sar sabiex hija twettaq ix-xoghlijiet sabiex jigu evitati hsarat fil-proprjeta' in kwistjoni gew imwaqqfa mill-Awtorita` tal-Ippjanar u ghalhekk ir-responsabilita` ghal kwalunkwe hsarat li jirrizultaw hija tal-istess Awtorita` u mhux tas-socjeta` konvenuta. Fil-fatt l-Awtorita` ghall-Ippjanar giet kjamata fil-kawza u kkontestat it-talbiet attrici peress illi ssostni illi hija fl-ewwel lok ma giet qatt intimata gudizzjarjament qabel dawn il-proceduri. Din l-eccezzjoni fil-fatt michuda permezz tas-sentenza mghotija fl-1 ta' Awwissu 1997. L-Awtorita` kjamata in kawza ecepiet wkoll illi hija ma ghandha l-ebda involviment fix-xoghlijiet in kwistjoni u fi kwalunkwe kaz, il-permessi dejjem johorgu *subject to third party rights*. Teccepixxi wkoll illi x-xoghlijiet li kienu qeghdin isiru mis-socjeta` intimata kienu qeghdin isiru minghajr permess.

Illi dwar il-fatti li sawru dan il-kaz jirrizulta mill-provi prodotti li s-socjeta` konvenuta bdiet xoghlijiet ta' zvilupp fit-tielet sular tal-blokk tal-appartamenti (kif jidher minn Dok. "JA 1 u ahjar mill-pjanta mar-rapport tal-perit tekniku l-Perit Frederick Doublet a fol. 249). Sabiex isir dan l-

izvilupp is-socjeta` konvenuta kienet qalghet il-kontrabejt (xhieda ta‘ Arleen Barlow in kontro-ezami). Jirrizulta illi x-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni gew interotti, kif jixhed wiehed mill-bennejja stess, Philip Mifsud, mill-ufficcjali mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar (xhieda a fol 155 *et seq*) izda pero` jidher illi tul ix-xoghlijiet u anke meta twaqqfu, hlief ghat-tpoggija ta‘ xi *polythene* li tpogga’ mis-socjeta` konvenuta, ma ttiehdet l-ebda prekawzjoni sabiex l-appartament sottopost u cioe` dak ta’ l-attrici jigi protett mill-ilma.

Illi s-socjeta` konvenuta tiddefendi ruhha dwar ir-responsabbilta` ghal tali akkadut billi tittenta titfa’ l-htija tal-istess fuq l-awtorita` kjamata in kawza peress li gie allegat li l-istess Awtorita’ ma hallietx taghmel ix-xoghlijiet. Fil-fatt jista’ jinghad illi l-unika difiza tas-socjeta’ konvenuta ghall-hsara li allegatament sehhet hija fis-sens li hija tghid li giet imwaqqfa mill-ufficcjali ta‘ l-Awtorita` milli tkompli bl-izvilupp li kienet qed taghmel.

Illi din il-Qorti thoss pero` li mill-provi prodotti tali eccezzjoni ma tistax tigi milqugha u dan peress li jirrizulta li dak li l-Awtorita’ waqqfet lis-socjeta’ konvenuta milli taghmel kien it-tkomplija tal-bini tat-tielet sular li kien qed isir bla permess skont kif jidher mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fl-ismijiet Ronnie Micallef vs l-Awtorita’ tal-Ippjanar datata 23 ta’ Mejju 1997 u dan peress li tali zvilupp ma kienx qed isir skont il-permess fuq l-istess binja datat 31 ta’ Mejju 1994 (fol. 147).

Illi ghalhekk a bazi ta’ din l-irregolarita’ kommessa mis-socjeta’ konvenuta, bhala proprjetarja tal-arja in kwistjoni, l-Awtorita’ tal-Ippjanar agixxiet skont il-ligi sabiex twaqqaf dan l-izvilupp abbusiv anke permezz ta’ Avviz Biex Tieqaf, izda fl-istess waqt ma jirrizultax li l-istess Awtorita’ qatt waqqfet lis-socjeta’ konvenuta milli taghmel ix-xoghlijiet necessarji sabiex fl-ewwel lok ma ssirx hsara lill-attrici u wkoll sabiex tigi evitata li tkompli ssir hsara fil-fond tal-attrici. Fuq kollox kienet responsabilita’ tal-istess socjeta’ konvenuta li pprendiet ix-xoghol fuq l-arja tal-appartament tal-attrici li taghmel hija u tesegwixxi l-istess xoghol u tiehu l-prewkawzjonijiet kollha necessarji sabiex ma’ taghmilx hsara lill-istess socjeta’ attrici u dan kien jinvolvi wkoll li

tali xoghol isir bil-permessi necessarji ta’ zvilupp, u dan sabiex l-istess zvilupp ikun jista’ jsir skont il-ligi u skont is-sengha u l-arti, haga li s-socjeta’ konvenuta bl-ebda mod ma ippruvat li ghamlet, proprio ghaliex il-kostruzzjonijiet li taw lok ghall-eventwali hsara kkwawzata fil-proprjeta’ tal-attrici kienu kollha qed isiru bla permess.

Illi apparti minn dan jirrizulta li ghalkemm l-istess Awtorita’ waqqfet lis-socjeta’ konvenuta milli tkompli bil-bini fuq l-arja tal-appartament tal-attrici, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-istess socjeta’ konvenuta giet b’xi mod imwaqqfa jew imfixkla milli tiehu l-prekawzjonijiet kollha necessarji, sabiex waqt li l-izvilupp kien wieqaf u mwaqqaf mill-Awtoritajiet ghaliex kien illegali, ma ssirx jew tkomplix issir hsara fl-appartament tal-attrici.

Illi fil-fatt fix-xhieda tieghu, Joe Sciriha, *enforcement officer* tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar (xhieda a fol 117 *et seq*), jikkonferma li l-ufficjali tal-Awtorita` gew imsejha diversi drabi sabiex iwaqqfu l-izvilupp li kien qieghed isir fil-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, izda sostna li .... *ahna dejjem ghidnilu (lill-konvenut) li seta’ jaghmel membrane u seta’ jghatti s-saqaf biex ma jidholx l-ilma*. F’dan is-sens hija wkoll ix-xhieda ta’ Joe Aguis, *enforcement officer* mal-Awtorita` tal-Ippjanar datata 6 ta’ Novembru 1997 (a fol 123 *et seq*) fejn jghid li kien addirittura ssuggerixxa li jsir il-kontrabejt fuq il-livell ezistenti u wkoll li juza *membrane* sabiex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta’ ilma, izda kien rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta *li ma xtaqx jirriskja billi jaghmel xoghol li jkollu mbaghad inehhi jekk johrog eventwalment il-permess ta’ fuq. Fil-kontrabejt gab ukoll l-istess skuza.*

Illi minn dan ghalhekk jidher car illi s-soluzzjoni sabiex ma jsirux hsarat u fuq kollox ma jitkomplewx isiru l-hsarat indikati ma kinitx dik illi jitkompla l-izvilupp, hekk kif issostni s-socjeta` konvenuta, izda li jittiehdu l-prekawzjonijiet *ad hoc* sabiex ma jkunx hemm perkolazzjoni jew dhul ta’ ilmijiet fil-proprjeta’ attrici u allura jigu applikati dawn il-mezzi ohra sabiex l-appartament sottopost jigi protett mill-ilma, haga li s-socjeta’ konvenuta dejjem setghet taghmel u kienet fid-

dover li taghmel, izda li baqghet ma ghamlitx u ghan-nuqqasijiet taghha ma tistax twaddabhom fuq l-Awtorita' kjamata fil-kawza.

Illi ma' dan jinghad li l-istess Joe Sciriha, bhala ufficjal ta' l-Awtorita` kjamata fil-kawza jikkonferma in kontro-ezami li huma qatt ma waqqfu lis-socjeta` konvenuta milli taghmel xoghol ta' gheluq jew kisi fil-bini li kien diga` ittella' (fol 144). Ghalkemm Ronnie Micallef da parti tieghu u ghan-nom tas-socjeta' konvenuta cahad li l-*enforcement officers* qatt issuggerew mezzi li seta' jaghmel biex jipprotegi s-saqaf tal-proprjeta` tal-attrici (xhieda in kontro-ezami a fol 127 *et seq*) din fi kwalunkwe kaz ma tistax tesonara s-socjeta' konvenuta milli tkun responsabbli ghall-agir taghha u dan billi fuq kollox tara li fl-izvilupp li hija intraprendiet tiehu l-mizuri adatti sabiex ma ssirx hsara lill-proprjeta' ta' terzi, nkluza dik ta' l-attrici, haga li certament l-istess socjeta' konvenuta ma ghamlitx; anzi fil-verita' jidher li ppruvat tuza l-fatt li kif hija giet impeduta milli tkompli tibni s-sular li kienet bdiet tibni ghaliex kien bla permess, hija uzat il-fatt li b'tali azzjoni kienet qed issir hsara lill-attrici, sabiex tipprova tikkonvinci lill-Awtorita' sabiex jinhargilha l-permess ghal tali zvilupp jew jigi ratifikat l-istess zvilupp, zvilupp li kien qed isir bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-permess attwalment ezistenti fuq dik il-binja.

Illi dwar il-punt li l-Awtorta' ntimita ma hallietx isir xoghol sabiex tigi protteta l-proprjeta' tal-attici, ix-xhieda tas-socjeta' konvenuta hija kontradetta anke mix-xhieda ta' wiehed mill-bennejja tas-socjeta` konvenuta stess, u cjoe' certu Philip Mifsud, illi kkonferma illi l-ufficcjali ta' l-Awtorita` f'xi okkazjonijijet ghamlu huma stess suggerimenti ta' kif is-socjeta` konvenuta setghet tipprevjeni l-perkolazzjoni tal-ilma fl-appartament sottopost (fol. 156; fol 160). Dan meta l-ghoti ta' tali suggerimenti ma kienx lanqas kompitu tal-Awtorita' kjamata fil-kawza, u kienet is-socjeta' konvenuta li bix-xoghlijiet li ghazlet li taghmel tara li ma tigix ikkawzata hsara lill-attrici. Dan apparti x-xhieda fuq citata ta' ufficjali tal-Awtorita' li kkonfermaw it-tezi taghhom li tikkontradici l-allegazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta f'dan ir-rigward.

Illi in effetti dwar ix-xoghlijiet tal-kontrabejt ix-xhieda ta' Ronnie Micallef u l-bennej Philip Mifsud (a fol 157) hija kontradetta mill-ufficjali ta' l-Awtorita` li konsistentement xehdu li mhux biss ma waqfux li dan ix-xoghol isir izda li fil-fatt kienu huma stess li kienu ssuggerew illi jsir il-kontrabejt imma l-imsemmi Ronnie Micallef kien irrifjuta ghax kien tal-opinjoni li dan ix-xogholi kien ifisser spejjez zejda ghaliex jekk eventwalment johrog il-permess ta' zvilupp li huwa kien applika ghalih il-kontrabejt li kien ikun ghamel kien ikollu jerga' jitnehha.

Illi jinghad ukoll li meta x-xhieda ta Mario Mifsud, bennej iehor inkarigat mis-socjeta` konvenuta, giet ikkonfrontata max-xhieda tal-ufficcjal tal-Awtorita` Joe Sciriha (fol 160), l-istess Joe Sciriha jixhed illi huwa qatt ma waqqaf lill-bennejja milli jkomplu l-kontrabejt. Sahansitra dan l-istess bennej jixhed illi l-kontrabejt kien diga' sar u l-ufficjali tal-Awtorita` kienu gew meta l-bennejja kienu qeghdin ihallbu l-kontrabejt (fol 159). Jippreciza illi huwa u huh qatt ma ghamlu kontrabejt huma pero` kienu hallbu l-bejt ta' fuq il-*flat* immarkat *fourth floor* (fol 161).

Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-**artikolu 1031 tal-Kap. 16** jipprovdi illi kull persuna ghandha twiegeb ghall-hsara ikkagunata bi htija taghha u l-**artikolu 1032** jispjega illi jitqies fi htija kull min bl-ghemil ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-missier tajjeb tal-familja. Dawn id-disposizzjonijiet jkopru kemm atti ta' kummissjoni kif ukoll atti ta' ommissjoni. F'dan is-sens din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Dottor Remigio Zammit Pace nomine vs Reginald Fava nomine et** (P.A. (T.M.) – 25 ta' Marzu 2004) li rriteniet illi:-

"Kif intqal fil-kawza "Bonnici vs Mizzi", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu, 2003, b'approvazzjoni ghal dak li ntqal f'gudikat anterjuri, "Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere di una volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene"

– Vol.XXIV.I.172. Intqal ukoll minn din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-21 ta' Jannar, 1864, li "Non puo' un vicino esimersi dallo obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri; contro questi competerebbe tutto al piu' un diritto di rilevanza". (Ara wkoll fost ohra ***George Bonnici noe vs Phoenicia Hotel Company Limited*** *(A.C. – 12 ta' Jannar 2005)".*

Illi *in oltre* huwa principju pacifikament f'materja ta' danni illi biex ikun hemm lok ghar-responsabilita' tad-danni hemm bzonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza imma li dak l-att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti (Ara fost ohrajn **Giovanni Vella et vs Michael Cilia** (A.C. – 23 ta' Gunju 2004); **Josef Galea vs Combinati Transport Services Limited pro et noe** (A.C.) – 30 ta' Marzu 2001); u **Carmelo Farrugia et vs Victor Conti** (P.A. (T.M.) – 9 ta' Ottubru 2003)).

Illi jidher car mill-provi mressqa illi s-socjeta` konvenuta hija unikament responsabbli ghad-danni mertu tal-azzjoni attrici u dan ghaliex il-hsarat fl-appartament tal-attrici saru b'konsegwenza diretta tan-nuqqasijiet taghha u tan-nuqqas ta' prudenza illi hija wriet meta kienet qeghda twettaq ix-xoghlijiet li saru wkoll mhux skont l-arti u s-sengha. Kien ukoll futli illi s-socjeta` konvenuta tittenta titfa' r-responsabbilta` fuq l-Awtorita` kjamata in kawza meta l-Awtorita` kienet merament qieghda twettaq dmirha u tara illi ma jkomplix zvilupp illi ma kienx kopert bil-permess mehtieg.

Illi d-danni sofferti mill-attrici jirrizultaw mir-rapport tal-perit tekniku il-Perit Frederick Doublet a fol. 198 *et sequitur,* f'punt 19 tar-rapport tieghu. Pero` minkejja d-danni varji elenkati fir-rapport, din il-Qorti ser tikkunsidra dik l-analizi maghmula mill-perit tekniku limitatament ghal dak illi jirrigwarda l-hsarat ikkagunati mill-perkolazzjoni tal-ilma fl-appartament tal-attrici.

Illi fil-fatt jirrizulta illi minhabba tali perkolazzjoni ta’ l-ilma sehhet korrozzjoni tas-suffitti foloz tal-*aluminium*, sehhet ukoll hsara fl-ghamara, fil-*furnishings* u l-*fittings.*

Illi din il-Qorti tosserva illi l-Perit tekniku rrelata wkoll dwar danni illi fl-opinjoni tieghu l-attrici soffriet minhabba l-izvilupp illi sar fl-arja sovrapposta ghall-appartament taghha. Din il-Qorti ma tistax tikkunsidra tali danni peress illi d-danni mitluba fil-kawza odjerna jillimitaw ruhhom ghal dawk id-danni sofferti b’rizultat ta’ perkolazzjoni ta’ ilma u l-gharar illi gew ikkagunati fl-appartament ta’ l-attrici. Ghalhekk f’dan is-sens, il-Qorti ma tikkondividix il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u cioe` illi s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali sabiex issewwi l-hsarat li sehhew b’rizultat tal-izvilupp, liema hsarat ma sehhewx minhabba l-perkolazzjoni ta’ ilma li hija l-bazi tal-azzjoni attrici.

Illi dwar kwantifikazzjoni ta’ danni jirrizulta illi l-attrici fil-fatt kellha taghmel spejjez in konnessjoni ma’ dawn il-hsarat. Il-prova migjuba ghal dawn l-ispejjez tammonta ghal €489.20 (ekwivalenti ghal LM210) li tinkludi spejjez ghall-ispustar tat-tankijiet, spejjez ta‘ zewg sodod u zewg rugs. Minkejja illi l-attrici telenka danni ohra ammontanti ghas-somma ta‘ €1,430 (ekwivalenti ghal LM 614) ohra, ma ngabet l-ebda prova taghhom u ghalhekk f’dan in-nuqqas il-Qorti ma tistax tikkunsidrahom. Jidher ukoll illi l-attrici ma hijiex qeghda tinsisti fuq dawn l-ispejjez (verbal tas-seduta tas-16 ta’ Gunju 2009). Jidher ukoll illi hsarat ohra gew rimedjati mis-socjeta` konvenuta stess.

Illi jirrizulta wkoll mill-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku illi minhabba l-perkolazzjoni ta’ l-ilma fis-soqfa ta’ l-appartament tal-attrici, il-hajja servibbli tas-soqfa qsaret u mill-kalkoli illi ghamel il-perit tekniku f’punt 21.4 tar-rapport a fol. 237, dan id-dannu jammonta ghas-somma ta‘ €1,351.04 (ekwivalenti ghal Lm580).

Illi ghalhekk din il-Qorti tillikwida s-somma ta’ elf tmien mija u erbghin ewro u ghoxrin centezmu (€1,840.20) (ekwivalenti ghal Lm790) konsistenti fl-ispejjez illi ghamlet l-attrici u danni fis-saqaf hawn fuq imsemmija. Kif inghad

iktar ‘il fuq, din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fir-rigward ta’ dawk id-danni konsistenti f’nuqqas ta’ privatezza, uzu tal-bejt u nuqqas ta’ sigurta’ u dan peress illi dawn ma humiex mertu ta’ din il-kawza u ghalhekk ma jistghux jigu kkunsidrati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tilqa’ t-tieni u t-tielet eccezzjon tal-Awtorita` kjamata in kawza u tillibera lill-istess Awtorita` mill-osservanza tal-gudizzju, u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, tichad **ir-raba’ u l-hames talba attrici**, u **tilqa’ l-ewwel tliet talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz b’dan illi:-

1. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti minn Pauline Goulden bhala rizultat tax-xoghlijiet maghmula mill-konvenut fil-bejt tal-kumpless ta' bini maghruf bhala Golden Court, St. Paul's Street, St. Paul's Bay.

2. Tillikwida s-somma ta’ elf tmien mija u erbghin ewro u ghoxrin centezmu (€1,840.20) (ekwivalenti ghal Lm790.00) konsistenti f’danni sofferti mill-attrici.

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attrici din is-somma hekk likwidata fl-ammont ta’ elf tmien mija u erbghin ewro u ghoxrin centezmu (€1,840.20) (ekwivalenti ghal LM790.00) konsistenti f’danni sofferti mill-attrici.

Bl-ispejjez tal-kawza, inkluz tar-rapporti peritali u tar-rapport tal-periti perizjuri u dawk tal-ittra ufficjali u l-protest gudizzjarju, u tal-kjamata fil-kawza kontra s-socjeta’ konvenuta hlief ghall-ispejjez tad-decizjoni tal-1 ta’ Awwissu 1997 dwar l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita’ kjamata fil-kawza, li huma a karigu tal-istess Awtorita’ kjamata fil-kawza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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