MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 721/2006

Agostino Victor Borg (I.D. No. 808144M) u martu Carmen Borg (I.D. No. 177644M)

-vs-

Fairoaks Limited (C30423)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat presentat mill-atturi fit-3 ta' Awissu 2006 li ighid hekk -

" 1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond urban bin-numru ufficjali 109, bl-isem 'Casa Camelia' fi Triq l-Uqija, tal-Ibragg ;

2. Illi s-socjeta' konvenuta ezegwiet zvilupp konsistenti fid-demolizzjoni ta' fond adjacenti, skavar u bini ta' *basement garages, maisonettes* u appartamenti, liema

zvilipp huwa kopert bil-permessi mahruga mill-MEPA li jgibu n-numru PA5667/02 u PA5676/02 ;

3. Illi fil-kors ta’ dan l-izvilupp minnha mwettaq, is-socjeta’ konvenuta arrekat hsarat ingenti fil-fond proprjeta’ tal-esponenti ghad-dannu tal-istess esponenti ;

4. Illi tant kienu estensivi l-hsarat kagjonati fil-fond proprjeta’ tal-esponenti illi huma kellhom jigu evakwati mid-dar taghhom ;

5. Illi d-danni sofferti mill-esponenti jikkonsistu, *inter alia*, kemm fi hsarat strutturali estensivi fil-fond proprjeta’ taghhom, kif ukoll f’deprezzament fil-valur tal-proprjeta’ taghhom kemm bhala fond urban residenzjali u kif ukoll bhala *site* ghall-izvilupp, u dan ukoll kif konfermat mic-certifikati peritali rilaxxjati mill-AIC Joseph Ellul Vincenti illi qed jigu hawn annessi bhala Doks. ‘A’ u ‘B’ ;

6. Illi s-socjeta’ konvenuta, minkejja illi giet interpellata diversi drabi sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kollha sofferti mill-esponenti, baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Tghid ghalhekk is-socjeta’ konvenuta ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti –

(i) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjeta’ konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi b’rizultat ta’ xoghol ta’ zvilupp imwettaq mill-istess socjeta’ konvenuta f’sit adjacenti ghall-fond proprjeta’ tal-atturi numru 109, ‘Casa Camelia’, Triq l-Uqija, Tal-Ibragg ;

(ii) tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi okkorrendo bl-opera ta’ perit/i nominandi ; u

(iii) tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-atturi dik is-somma in linea ta’ danni kif likwidata.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta illi l-membri, azzjonisti u diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi flimkien mad-dokumenti li kienu anness mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa presentata mis-socjeta' konvenuta fil-15 ta' Novembru 2006 li tghid hekk –

“ 1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija wahda intempestiva stante illi s-socjeta' konvenuta qatt ma giet interpellata sabiex twettaq xi wahda mit-talbiet kontenuti fir-rikors odjern ;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-izvilupp *de quo* sar skond l-arti u s-sengha u ma ntuzax appogg komuni mal-fond ta' l-attur izda ttella' hajt iehor u, b'telf kummercjali ghall-istess socjeta' konvenuta bejn iz-zewg fondi thalla spazju iktar minn dak li tippreskrivi l-ligi, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza ;

3. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe difett strutturali li jista' jirrizulta fil-proprjeta' ta' l-attur, huwa unikament imputabbli ghall-fatt illi l-pedamenti li qed isostnu l-istess fond proprjeta' ta' l-attur ma kinux mibnija skond is-sengha u l-arti, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt il-mori tal-kawza okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi ;

4. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-raba' premessa attrici hija ghal kollox infondata u dan stante illi s-socjeta' konvenuta, merament bhala sinjal ta' rieda tajba u sakemm isiru dawk ix-xoghlijiet, kienet hi stess li offriet akkomodazzjoni alternattiva lill-atturi, liema akkomodazzjoni fil-fatt kienet giet accettata, u dan ukoll kif jista' jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza ;

5. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mis-socjeta' intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta’ konvenuta.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tal-15 ta’ Novembru 2006 (fol 23) fejn inhatar il-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-post u jikkonstata l-hsarat li kienu kkawzati, spejjez provvizorjament ghall-atturi.

Hadet konjizzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet bl-affidavit u *viva voce* quddiem il-perit tekniku.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta’ Mejju 2007 fejn l-atturi kienu awtorizzati jesegwixxu xogholijiet rimedjali mehtiega fil-fond 109, Casa Camelia, Triq l-Uqija, Tal-Ibragg.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta’ April 2008 fejn l-isem tas-socjeta’ konvenuta nbidel minn Fairoaks Limited ghal Grands Properties Limited bin-numru ta’ registrazzjoni tas-socjeta’ jibqa’ l-istess u cioe’ C30423.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Perit Godwin Abela flimkien mal-inkartament li kien anness u li kienet presentata fit-30 ta’ Marzu 2009 u mahlufa fil-5 ta’ Mejju 2009.

Rat in-nota presentata mill-atturi fis-7 ta’ Mejju 2009 fejn skond l-Art. 677(I) tal-Kap. 12 talbu l-hatra ta’ periti addizzjonali.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta’ Gunju 2009 quddiem din il-Qorti fejn l-atturi ddikjaraw li kienu qed jirrinunzjaw ghall-hatra ta’ periti addizzjonali.

Rat il-verbal ta’ dik l-istess udjenza fejn id-difensuri taz-zewg partijiet iddikjaraw li kienu qed jirrimettu ruhhom ghar-rapport tal-perit gudizzjarju.

Semghet lid-difensur tal-attur jaghmel is-sottomissjonijiet finali tieghu fl-udjenza tad-9 ta' Lulju 2009.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-9 ta' Lulju 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

Il-fond tal-atturi huwa mibni fuq *plot* ta' tnejn u erbghin (42) pied faccata u mija u ghaxar (110) pied fond. Jikkonsisti minn *semi-basement garage* bi gnien fuq wara, u sular principali fil-*ground floor level* bi *front garden* u kamra tal-bejt. Fuq naha wahda, dan il-fond kellu appogg komuni ma' fond iehor u fuq in-naha l-ohra kien hemm ghalqa li giet zviluppata mis-socjeta' konvenuta. Il-fond tal-atturi kien fi stat tajjeb ta' manutensjoni.

L-izvilupp tas-socjeta' konvenuta kellu jsir billi tinbena qoxra separata mill-hajt tal-fond tal-atturi.

Kellu jinkludi tindif u skavar tas-sit sa fond ta' zewg sulari u nofs, flimkien ma' binja mil-livell tat-triq ta' erba' sulari gholi u *penthouse* fuqhom. Il-perit inkarigat kien il-Perit Edgar Caruana Montaldo. Dan spezzjona l-fond tal-atturi qabel beda x-xoghol mis-socjeta' konvenuta. L-ewwel ma sar fl-ghalqa kien xoghol ta' thammil u tqattiegh, u mbaghad f'parti beda jsir il-bini u f'parti ohra kompla sar aktar tqattiegh.

Waqt ix-xoghol ta' tqattiegh, bdew jirrizultaw konsenturi fis-*semi basement* tal-fond tal-atturi kif ukoll qata' xi madum fix-*shower* u anke fl-art. L-atturi avzaw lill-Perit Caruana Montalto izda dan ma marx jaghmel spezzjoni. It-tqattiegh sar ezatt mal-hajt tal-fond tal-atturi bla ma nzammet id-distanza legali.

L-atturi jallegaw li f'xi nhawi sar skavar anke taht il-fond stess, pero' dan huwa kontestat mill-perit tas-socjeta' konvenuta.

Fit-18 ta' Frar 2006 iggarraf il-hajt tal-gnien tal-fond tal-atturi. Fuq il-post marru l-Perit Caruana Montaldo u George Spiteri tas-socjeta' konvenuta. Peress li kien hemm il-periklu, is-socjeta' konvenuta pprovdiet lill-atturi b'akkomodazzjoni alternattiva sakemm jitnehha l-periklu. L-atturi baqghu barra mid-dar ghal madwar xahar. Fit-tul kollu tas-*semi-basement* saru l-puntali b'inizjattiva tal-perit tas-socjeta' konvenuta.

L-atturi nkarikaw lill-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jispezzjona l-fond u hejja rapport dwar il-hsara.

Ikkunsidrat –

Skont il-Perit Ellul Vincenti, il-hajt tal-appogg originali tal-fond tal-atturi kellu pedament dobblu sal-livell tal-hamrija u kien qed jistrieh fuq turbazz.

Skont il-Perit Caruana Montaldo, il-pedamenti tal-hajt tal-appogg tal-fond tal-atturi kienu fuq strixxa konkos fonda tmien pulzieri li fuq in-naha ta' quddiem kienet fuq il-blat waqt li fin-naha ta' wara kienet fuq il-hamrija.

Skont l-istess perit, is-sit mertu tal-izvilupp kien fil-bicca l-kbira tieghu jikkonsisti minn hamrija u ftit blat mat-triq. In partikolari, kien hemm bejn hamsa u tmenin pied fond ta' hamrija jew *loose material* qabel inkixef il-blat. Tul l-appogg tal-fond tal-atturi, l-iskavar sar *flush* mal-hajt permezz ta' *mechanical shovel* peress li kien kollu hamrija. L-iskavar beda minn wara. Meta nkixfu bejn tlieta u sitt metri mill-appogg iddahhlu l-*piles* anke mal-appoggi. Meta dawk tpoggew kollha, sar *ring beam* li fuqu ttellghu l-appoggi tal-*bricks* godda.

Ikkunsidrat –

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit gudizzjarju ghamel dawn il-kunsiderazzjonijiet –

" 1. illi qabel ma beda l-izvilupp fis-sit tas-socjeta' konvenuta, il-fond ta' l-atturi gie spezzjonat mill-Perit Caruana Montaldo, liema perit kien inkarigat mis-socjeta'

konvenuta bl-izvilupp, u jirrizulta li dan il-fond kien fi stat stabbli u b'dehra tajba ;

2. illi jirrizulta li t-topografija tas-sit tas-socjeta' konvenuta kien wiehed mghotti bil-hamrija u materjal iehor u dan sa fond sostanzjali, u t-tip ta' zvilupp kien jirrikjedi tnehhija ta' dan il-materjal instabbli peress illi l-izvilupp kien jikkomprendi blokk ta' appartamenti b'gholi ta' tliet sulari fuq il-livell ta' triq u *penthouse* fuqhom kif ukoll *semi-basement* u zewg livelli ta' parkegg sottostanti l-istess blokk ;

3. illi jirrizulta li l-metodologija ta' struttura addottata ghal dan l-izvilupp kienet wahda korretta u komplessa bl-uzu ta' sistema ta' *piling* direttament fuq il-blat u travi tal-konkos bhala support ghall-hitan u l-istruttura shiha sovvrastanti ;

4. illi jirrizulta li l-izvilupp tas-socjeta' konvenuta sar skond il-permessi mahruga ;

5. illi l-fond ta' l-atturi huwa wiehed ta' zewg sulari u ta' natura strutturali hafna aktar hafifa u semplici li ma kienitx tirrikjedi x'interventi strutturali komplessi fil-pedamenti u li jirrizulta li taht il-hitan tal-appogg kien hemm faxx konkos li, a volja tpogga fuq materjal instabbli, xorta wahda kien bizzejjed biex igorr struttura ta' dan it-tip ;

6. illi bil-prekawzjonijiet kollha li ttiehdu mis-socjeta' konvenuta, f'kazijiet bhal dawn meta jkun hemm sitwazzjoni stabbli u din tigi disturbata b'attivita' ta' thammil u tnehhija ta' materjal, immedjatament dik is-sitwazzjoni stabbli tispicca ;

7. illi bit-thammil fis-sit adjacenti, dak il-materjal kompress taht il-pedament tal-fond ta' l-atturi jibda jiccaqlaq u jikkawza moviment ta' *rotation* fil-hajt ta' l-appogg li mill-ewwel jirrizuta f'konsenturi fl-istess hajt u xquq vertikali fejn dan il-hajt jiltaqa' mal-hitan trasversali, fil-kaz tal-hajt tal-gnien l-instabbilita kkawzat il-waqa' tal-hajt u dan peress li ma kienx hemm ir-rabta tas-soqfa ;

8. illi ma' l-ewwel sinjali ta' moviment tal-hajt ta' l-appogg, il-perit Caruana Montaldo ha l-prekawzjonijiet kollha necessarji u ordna l-evakwazzjoni tal-fond ta' l-atturi sakemm is-sitwazzjoni tigi stabilizzata, dan wera agir korrett u responsabbli ;

9. illi l-atturi nghataw akkomodazzjoni alternattiva mis-socjeta' attrici sakemm ittiehdu l-passi necessarji u s-sitwazzjoni giet lura ghan-normal ;

10. illi bil-bini ta' appogg separat u bis-sistema li giet addottata fl-izvilupp tas-socjeta' konvenuta, ma hemmx dubbju li llum is-sitwazzjoni strutturali tas-sit hija wahda stabbli u li l-appogg tal-fond ta' l-atturi gie mirfud b'mod li mhux se jkun hemm aktar moviment laterali tal-hajt ta' l-appogg u ghaldaqstant hsara aktar m'ghandhiex issir ;

11. illi l-Perit Ellul Vincenti, imqabbad mill-atturi, irrediga zewg rapporti, l-ewwel rapport iddeskriva d-danni pero' minghajr kwantifikazzjoni ta' l-istess danni, waqt li fit-tieni rapport gew likwidati danni fl-ammont ta' sittax-il elf liri Maltin bhala *depreciation* fil-proprjeta' tal-atturi kawzata mill-hsarat b'rizultat tal-izvilupp tas-socjeta' attrici ;

12. illi l-fond ta' l-atturi jinsab f'zona li, skond il-pjan lokali approvat, jista' jigi zviluppat b'gholi ta' tlett sulari u *penthouse* fuqhom u b'*semi-basement* sottostanti. "

Ikkunsidrat –

Il-konkluzjonijiet <u>teknici</u> tal-perit gurdizzjarju kienu dawn –

" i) illi hu ta' l-opinjoni li mill-provi mressqa jirrizulta li ma hemmx dubbju li s-socjeta' konvenuta kkawzat danni fil-fond tal-atturi waqt li kien qed isir l-izvilupp fis-sit taghhom adjacenti mal-fond tal-atturi fi Triq l-Uqija, Ibragg ;

ii) illi hu ta' l-opinjoni li mill-provi mressqa u l-accessi li saru fuq il-post, id-danni li gew ikkawzati fil-fond tal-atturi jirrikjedu interventi rimedjali li jinkludu:

- Il-bini ta’ qoxra tal-hajt tal-gnien bil-gebla franka kif kien qabel ma twaqqa’ ;
- L-ghorik tal-madum tal-art kollha fil-livell ta’ *semi basement* sabiex dan jerga’ jinghaqad u jigi nvellat ;
- It-tikhil tax-xquq u konsenturi kollha li dehru sija internament kif ukoll esternament ;
- It-tibjid tal-fond kollu internament u tiswijiet fejn necessarju fuq il-faccata tal-franka ;

iii) illi hu ta’ l-opinjoni li d-danni kkawzati u l-interventi rimedjali hawn fuq elenkati jammontaw ghas-somma ta’ €12,000 (tnax-il elf Ewro) ;

iv) illi hu ta’ l-opinjoni li, a volja gew ikkawzati danni hawn fuq deskritti, ma hemmx *depreciation* fil-valur tal-propjeta’ ta’ l-atturi stante li din il-propjeta’ tinsab f’zona li jippermetti zvilupp simili ghall-izvilupp li sar mis-socjeta’ konvenuta u ghaldaqstant il-valur tal-propjeta’ hu dak li jissejjah *site value* li fuqu ma jincidix l-istat jew it-tip ta’ binja ezistenti. ”

Ikkunsidrat –

Ghalkemm l-atturi, bhas-socjeta’ konvenuta, irrimettew ruhhom ghar-rapport tal-perit gudizzjarju, fit-trattazzjoni finali bil-fomm, id-difensur tal-atturi ssottometta li ghalkemm l-atturi kienu jaqblu mal-quantum tal-hsara kif stmata mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, ma kienx jikkondividu l-opinjoni tieghu li ma kienx hemm deprezzament fil-valur tal-propjeta’ taghhom kagun tal-istess hsarat, fatt li kien stabbilit mill-perit taghhom ex parte. L-atturi sostnew li taghmel kemm taghmel xogholijiet rimedjali ma tista’ qatt terga’ ggib il-propjeta f’postha u dan kien evidenzjat mill-fatt li ghalkemm fil-mori tal-kawza saru xogholijiet xorta wahda regghu tfaccaw il-konsenturi. Riferibbilment ghar-ragunijiet li ndika l-perit gudizzjarju biex jeskludi d-deprezzament, l-atturi sostnew li huma qatt ma kellhom il-hsieb li jizviluppaw il-propjeta’ taghhom bhala sit ghall-bini; li kieku kellhom dak il-hsieb kienu jaghmlu l-izvilupp tas-sit taghhom flimkien ma’ dak tas-socjeta’ konvenuta u b’hekk kienu jevitaw

inkonvenjent zejjed. Bil-maqlub fil-kaz in ezami huma kellhom jispiccaw evakwati ghal xi zmien minn darhom minhabba l-periklu li holoq l-izvilupp li sar mis-socjeta' konvenuta fis-sit adjacenti ghad-dar taghhom. Hemm imbaghad ix-xejra gdida li qed jiehu llum is-suq tal-bini fis-sens li mhux aktar fattibbli li twaqqa' propjeta' u tibni *flats* minflok sabiex tbieghhom izda llum il-valur reali tal-propjeta' jinsab fil-proprjeta' stess. Accertat li qabel ix-xogholijiet, il-fond tal-atturi kien fi stat tajjeb, illum il-valur intrinsiku li kellu, minhabba l-hsara li garrab, certament se jonqos ghax se tibqa' b'difett li se jnaqqas il-valur taghha.

Ikkunsidrat –

Dik attrici hija azzjoni ghal *culpa aquiliana.*

Il-principji li jirregolaw il-*culpa aquiliana* huma mfissra fis-Subtitlu II.II tat-Titolu IV tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. In partikolari l-Art. 1031 - Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu, u l-Art. 1032 - (1) Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja. (2) Hadd ma jwiegeb, fin-nuqqas ta' dispozizzjoni espressa tal-ligi, ghall-hsara li tigri minhabba nuqqas ta' prudenza, ta' diligenza jew ta' hsieb fi grad akbar.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi "*si ha la colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria ommissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od ommissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene*" (Vol.XXIV.I.172; Vol.XLII.I.74; Vol.XLVIII.I.258; Cesareo et -vs- Sciberras et - Prim' Awla tal-Qorti Civili - 23 ta' Jannar 1980).

Fil-kaz in esami, din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizviluppa l-proprjeta' tieghu kif irid izda dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lil terzi. Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1987 kien inghad li "*il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove*

si reca grave molestia al vicino”. Intqal ukoll li “ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta’ haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b’dak l-uzu u dan ikun illeggittimu” – “Mifsud vs Camilleri” deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta’ Dicembru 2004. Intqal ukoll fil-kawza “Captur vs Borg” deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta’ Ottubru 1993 illi “kull min, b’xoghol konness ma’ kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni”.

Fid-difiza taghha kontra l-azzjoni attrici, is-socjeta’ konvenuta, waqt li tafferma li l-izvilupp *de quo* sar skont l-arti u s-sengha, timputa l-htija ghall-hsara li garrbu l-atturi “ghall-fatt li l-pedamenti li qed isostnu l-fond propjeta’ ta’ l-attur ma kinux mibnija skont l-arti u s-sengha.”

Dwar dan il-Qorti taghmel referenza ghall-Art. 439 u Art. 440(1) tal-Kap.16 li huma rilevanti fil-kuntest tad-difiza li qed tipprispetta s-socjeta’ konvenuta – Art. 439: Hadd ma jista’ jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju; Art.440(1): Ghad illi jkun inzamm il-boghod imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, kull min jaghmel xi thaffir, iwiegeb ghall-hsarat li b’dak it-thaffir isiru fil-bini tal-gar, kemm-il darba dak il-bini jkun gie mibni skond id-drawwiet u r-regoli tas-sengha taz-zmien li fih inbena.

Fil-kaz in esami, irrizulta anke mix-xhieda tal-Perit Edgar Caruana Montaldo li matul l-appogg tal-fond tal-atturi sar skavar *flush* mal-hajt minn wara lejn ’l quddiem peress li *mechanical shovel* sabiex jitnehha bejn hamsin sa tmenin pied hamrija jew *loose material* fl-art *de qua* qabel inkixef il-blat. Dan allura jfisser li kontra ta’ dak li jiprrovdi l-Art. 439 tal-Kap. 16 meta sar it-thaffir fl-art tas-socjeta’ konvenuta (anke jekk biex titnehha l-hamrija sakemm jinstab il-blat) ma nzammitx id-distanza ta’ sitta u sebghin centimetru (76cm) minimu mill-hajt divizorju.

Dwar struzzjoni ta’ din ix-xorta fis-sentenza moghtija fil-25 ta’ Frar 2004 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Brincat et vs Salina Estates Limited et” inghad hekk –

“ Dan l-ahhar imsemmi artikolu (u cioe’ l-Art. 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta’ xoghlijiet 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. ”

In aggunta, bil-mod kif qed tiddefendi ruhha s-socjeta’ konvenuta hija qeghda bhal donnu tirreferi ghall-Art. 440(1) meta fil-kaz in esami dak dispost mhux applikabbli ghal zewg ragunijiet; fl-ewwel lok ghaliex biex ikun operattiv, trid tkun bhala pregudizzjali nzammet id-distanza ta’ sitta u sebghin centimetru (76cm) minimu mill-hajt divizorju meta sar it-thaffir, li mhux il-kaz, u fit-tieni lok, u dan qed jinghad biss ghall-grazzja tal-argument ghaliex anke li kieku d-distanza minima nzammet, il-hsara li garrab il-fond tal-atturi rrizulta li ma kenitx ghaliex ma nbeniex skont id-drawwiet u r-regoli tas-sengha taz-zmien li fih inbena. Infatti l-perit gudizzjarju kkonstata li l-fond tal-atturi huwa wiehed ta’ zewg sulari u ta’ natura hafifa u semplici li ma kenitx tirrikjedi xi nterventi strutturali komplessi fil-pedamenti. Taht il-hitan tal-appogg kien hemm faxx konkos li, avolja tpogga fuq materjal instabbli, xorta wahda kien bizzejjed biex igorr l-istruttura tal-fond tal-atturi. L-attivita’ ta’ thammil u tnehhija ta’ materjal kif kondotta mis-socjeta’ konvenuta ddisturbat l-istabbilita’

tal-fond tal-atturi u kkagunat il-hsara. Din il-Qorti zzid li dan gara wkoll ghaliex ma kienx osservat mis-socjeta' konvenuta dak li jipprovdi l-Art. 439 tal-Kap. 16 kif interpretat dak l-artiklu mill-Qrati taghna. Ghalhekk is-socjeta' konvenuta hija responsabbli versu l-atturi ghad-danni li garrbu kagun tax-xogholijiet *de quo.*

Ikkunsidrat –

Riferibbilment ghal-likwidazzjoni tad-danni attrici, din il-Qorti hija regolata bl-Art. 1045(1) tal-Kap. 16 li applikati ghall-fattispece tal-kaz in esami jaghti dritt lill-atturi ghal risarciment kostitwit mit-"telf effettiv li l-eghmil ... ikun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara" u "l-ispejjes li din il-parti setghet taghmel minhabba l-hsara". Huwa evidenti li dawn it-tnejn huma "*two seperate heads of damages*" li jekk jirrizultaw pruvati t-tnejn jew wahda minnhom huma risarcibbli. Il-bqija tal-Art. 1045 ma japplikax ghall-fattispece tal-kaz in esami.

Andrea Torrente isejjah dawn id-danni *"la dimunizione patrimoniale subita dalla vittima ... il-risarcimento, di solito, si opera 'per equivalente' vale a dire attribuendo alla vittima una somma di denaro commisurata alla entita' del pregudizio cui si intende porre riparo"* (**Manuale di Diritto Privato** - para. 431 - 432).

Tal-istess fehma huwa **Alberto Trabucchi** fejn jghid li *"il risarcimento tende a rimettere il patrimonio del soggetto nella stessa situazione in cue si sarebbe trovato, se non fosse intervenuto l'atto illecito (restitutio in integrum, o per equivalente)* (**Istituzioni di Diritto Civile** - pag. 222).

Fil-kaz in esami, l-atturi qed jitolbu risarciment fil-forma ta' spejjes li jridu jinkorru biex tissewwa l-hsara u t-telf li garrbet il-propjeta' taghhom minhabba u bhala konsegwenza ta' dik il-hsara, telf fil-valur li (skont l-atturi) jibqa' jissussisti anke jekk tissewwa l-hsara.

Il-principju generali li jirregola r-rizarciment ta' danni, kompriz id-deprezzament, huwa li d-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrientegra l-patrimonju

tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta’ l-event dannuz. Naturalment din ir-regola tar-“*restitutio in integrum*” hija kwalifikata minn regola ohra li timponi fuq l-attur id-dmir li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu. Il-kwistjoni ta’ x’inhu ragenevoli li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hija kwistjoni ta’ fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkustanzi ta’ kull kaz partikolari.

Id-deprezzament jikkwalifika bhala dritt fil-konsiderazzjoni tad-danni jekk il-Qorti tkun sodisfatta li anke wara t-tiswija, il-fond tal-atturi jkun sar jiswa anqas minn kemm kien jiswa qabel ma saru x-xogholijiet tas-socjeta’ konvenuta. Pero’ biex il-Qorti tkun hekk sodisfatta dan id-deprezzament irid jigi pruvat ghaliex id-danneggjat ghandu jedd jirreklama telf effettiv u cioe’ attwali mhux telf possibbli jew ipotetiku.

Fil-kaz in esami mhux kontestat li d-danni rappresentanti t-tiswija tal-hsara jammontaw ghal tnax-il elf Ewro (€12,000) kif stmahom il-perit gudizzjarju. Il-kontestazzjoni tal-atturi hija dwar id-deprezzament li l-perit gudizzjarju jeskludi l-fond tal-atturi garrab, kuntrarjament ghall-fehma espressa mill-perit ex pari tal-atturi.

Ikkunsidrat –

Dwar id-divergenza tal-veduti dwar il-kwistjoni tad-deprezzament espress mill-perit gudizzjarju u mill-perit ex parte tal-atturi, din il-Qorti tghid li kif inghad fis-sentenza “Montebello proprio et nomine vs Micallef proprio et nomine” – Prim’Awla P.S. – 9 ta’ Dicembru 2002 “Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta’ fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero’, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta’ l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment

tinjora dik il-prova." – "Saliba vs Farrugia", Appell, 28 ta' Jannar 2000; "Calleja nomine vs Mifsud", Appell, 19 ta' Novembru 2001".

Similment fis-sentenza "Spiteri Tiles Limited vs Borg", Prim'Awla RCP 28 ta' Frar 2002, inghad li "huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu jinghad li ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvenzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-Artikolu 681 tal-Kap 12, jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni peritali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kelllha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami" – "Grima vs Mamo", Appell Civili, 29 ta' Mejju 1998; "Cauchi vs Mercieca", Appell Civili, 6 ta' Ottubru 1999; "Tabone vs Tabone et", Appell Civili, 5 ta' Ottubru 2001.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell "Bugeja et vs Muscat et" (23 ta' Gunju 1967 – Vol.LI.I.390) inghad li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, b'danakollu "gudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".

Fis-sentenza taghha tal-1 ta' Settembru 1967 fil-kawza "Camilleri pro et noe vs Montanaro Gauci noe", il-Qorti tal-Appell tat direzzjoni dwar dak li parti ghandha taghmel meta tkun sokkombenti f'perizja teknika: "Issa in kwantu l-appellant deherlu illi l-opinjoni espressa fir-rapport mill-perit ma kenitx sewwa, ghax inkompetenti jew zbaljata, u/jew ghax oggettivament ingusta, hu seta' jimpunja dik l-opinjoni billi kif osservat l-ewwel Onorabbli Qorti – jitlob in-nomina ta' periti addizzjonali. Hu veru dak li jinghad fil-petizzjoni ta' l-appell cioe' illi l-perizja perizjuri ma hix l-

uniku mod kif parti tista' tikkumbatti rapport avvers ghat-tezi taghha: u li l-parti tista', jekk hekk tghazel taghmel sottomissjonijiet quddiem il-Qorti u jekk tinghata l-permess anke tressaq provi ohra minflok titlob in-nomina ta' periti ohra, biex tikkumbatti, rapport kontra taghha. Izda, trattandosi ta' opinjoni teknika certament in-nomina ta' periti perizjuri hi l-mod normali u l-aktar effikaci ta' impunjazzjoni ta' l-opinjoni ta' l-ewwel espert."

Ikkunsidrat –

Fir-rapport tieghu tal-20 ta' Frar 2006 (Dok A – fol 4), il-perit tekniku ex parte Joseph Ellul Vincenti, wara li jiddeskrivi n-natura tal-hsara li garrab il-fond tal-atturi kagun tax-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta, ma jaghtix stima tax-xogholijiet mehtiega biex tissewwa l-hsara izda ighid biss li l-atturi "*suffered not only the inconvenience having to evacuate but suffered considerable depreciation*".

Fir-rapport tieghu tal-20 ta' Marzu 2006 (Dok B – fol 16) l-istess perit ex parte vvaluta l-fond tal-atturi fl-ammont ta' Lm160,000 u stima d-deprezzament tieghu fir-rata ta' 5% u cioe' Lm8,000 ghar-raguni li "*Casa Camelia has been adversely affected by deep excavation that has been carried out by third parties in close proximity to my client's party wall with the result that the party wall has subsided and moved in the direction of the excavated area*". L-istess perit ex parte zied jirrelata wkoll li "*my client has been deprived of the possibility of excavating under his property*" u ghalhekk zied id-deprezzament bi Lm8,000 ohra minhabba li "*the use and engagement of his site has therefore been reduced*".

Ghalhekk skont il-Perit Ellul Vincenti d-deprezzament totali kien ta' ghaxra fil-mija (10%) u cioe' Lm1,600. Anke f'dan it-tieni rapport il-perit tekniku ex parte tal-atturi ma ghamilx stima tax-xogholijiet rimedjali.

Fil-kuntest tal-premess, din il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda in kontroesami tal-Perit Ellul Vincenti (fol 105) fejn b'referenza ghad-deprezzament ulterjuri ta'

Lm8,000 ghax "*my client has been deprived of the possibility of excavating under his property should the need arise as*" huwa qal hekk – "f'dak l-istadju (u cioe' meta sar it-tieni rapport) ma sarx bini tal-pedamenti mill-izviluppaturi u sal-lum (u cioe' sat-22 ta' Mejju 2007 – data meta xehed) ma nafx hux il-fond kollu li gie rinfurzat u mibni fuq l-art tal-izviluppaturi. F'kaz li dan sar allura ma jibqax fatt li dan jimpedixxi lill-atturi milli jhaffru l-art taghhom".

Ikkunsidrat –

Min-naha tieghu, il-Perit Edgar Caruana Montaldo, perit tekniku ex parte tas-socjeta' konvenuta, filwaqt li cahad li sar skavar taht l-appogg tal-fond tal-atturi, kompla jixhed hekk a fol 146 –

"Qed nigi muri wkoll ir-rapport l-iehor redatt mill-AIC Ellul Vincenti li jinsab a fol 16 tal-atti u ma naqbilx mal-kumment li ghamel il-perit li jghid li l-atturi ma jistghux jiskavaw taht il-propjeta' taghhom minhabba l-fatt li ahna tellajna qoxra separata mal-appogg u fil-futur l-atturi jistghu anke jaqilghu l-appogg komuni. Dwar il-kumment fuq id-*depreciation* tal-propjeta' tal-atturi b'5% ma naqbilx assolutament minhabba l-fatt li l-valur tal-propjeta' hi bhala *building site* u dan peress illi dak is-sit ghandu *height limitation* ta' tliet sulari u *penthouse*".

Ikkunsidrat –

Il-fehma espressa kjarament mill-perit gudizzjarju Perit Godwin Abela fir-relazzjoni tieghu kienet li filwaqt li t-tiswija tal-hsara tal-fond tal-atturi kienet tinvolvi spiza ta' €12,000 (nefqa li l-partijiet it-tnejn ma kkontestawx), eskluda ghal kollox il-fattur tad-deprezzament fil-valur tal-fond tal-atturi, kif allegat minnhom, ghar-ragunijiet li fol 45 "il-propjeta' tinsab f'zona li tippermetti zvilupp simili li sar mis-socjeta' konvenuta u ghaldaqstant il-valur tal-propjeta' hu dak li jissejjah *site value* li fuqu ma jincidix l-istat jew it-tip ta' binja ezistenti".

Huwa evidenti li l-opinjoni tal-perit gudizzjarju taqbel ma' dik tal-perit tekniku ex parte tas-socjeta' konvenuta u tikkontrasta mal-fehma tal-perit tekniku ex parte tal-atturi. Din il-Qorti trid tafferma li l-atturi kellhom miftuha quddiemhom l-opportunita' li jeskutu lill-perit gudizzjarju izda ma ghazlux din it-triq. Lanqas ma sostnew it-talba taghhom ghall-hatra ta' periti addizzjonali. Rinfaccjata b'sitwazzjoni ta' din ix-xorta, l-insenjamenti tal-Qrati taghna trattati qabel jassumu rilevanza determinanti aktar u aktar meta applikati ghall-kaz odjern ghaliex, kuntrarjament ghas-sottomissjonijiet bil-fomm li saru mill-atturi, dawk tal-perit gudizzjarju huma konsiderazzjonijiet u valutazzjonijiet strettament teknici li difficilment jistghu jigu kuntradetti b'argument legali li anke huma jridu jsibu r-*raison d'etre* taghhom fir-regoli sostantivi u procedurali.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tghid, u dan bl-uzu tal-arbitriju prudenzjali taghha, li t-talba tal-atturi ghal deprezzament fil-valur tal-propjeta' taghhom, nonostante t-tiswijiet, ma tirrizultax pruvata b'mod sodisfacjenti. Tenut kont tal-izvilupp li llum sar mis-socjeta' konvenuta fis-sit taghha, li ma kellux l-effetti negattivi prospettati mill-perit tekniku ex parte tal-atturi, senjatament il-fatt li l-izvilupp fil-kumpless tieghu llum ma jippresentax in-negattiv ghal fini ta' deprezzament avvanzat mill-atturi, din il-Qorti ma tarax li kien hemm dak it-"telf effettiv" pretiz mill-atturi ghall-fini tal-Art. 1045(1) tal-Kap. 16.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi –

1) Fl-ewwel lok tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara lis-socjeta' konvenuta unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi b'rizultat tax-xoghol ta' zvilupp imwettaq mis-socjeta' konvenuta fis-sit adjacenti ghall-fond propjeta' tal-atturi bin-numru 109, Casa Camelia, Triq l-Uqija, Tal-Ibragg ;

2) Fit-tieni lok, tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi fl-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) ;

3) Fit-tielet lok, tilqa’ t-tielet talba u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta’ tnax-il elf Ewro (€12,000) in linea ta’ danni, bl-imghax legali b’effett mil-lum ;

4) Fir-raba’ lok, tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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