MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-14 ta' April, 2010

Avviz Numru. 236/2008

Charles u Theresa konjugi Tabone

-vs-

Charles Debattista u Irene Debattista kif awtorizzata b'digriet tal-25 ta' Settembru 2008

Il-Qorti,

Rat l-avviz li l-atturi Charles u Theresa Tabone pprezentaw fir-Registru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Gunju 2008 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni kkawzati minnu fil-fond li huwa r-residenza tar-rikorrenti minhabba xoghlijiet maghmula minnu fil-post adjacenti, kif ukoll hsara fl-ghamara ta' l-istess rikorrenti li saret minhabba tali xoghlijiet, kif ukoll kirja ta' fond alternattiv u spejjez ta' garr ta' ghamara, minhabba l-agir illegali tieghu, okkorrendo bil-hatra ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-perit u l-imghax legali sal-pagament effettiv kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju, 2008 il-konvenut Charles Debattista pprezenta risposta fejn eccepixxa is-segwenti:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-gudizzju mhux integru peress li l-proprjeta' in kwistjoni tappartjeni lilu u lil martu Irene Debattista u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess, huwa ma kkawza ebda hsara fil-fond tar-rikorrenti stante illi huwa ezercita d-dritt tieghu li jwaqqa' l-fond proprjeta' tieghu bil-permessi relattivi tal-bini u bena binja gdida billi tella' qoxra gdida mal-hajt divizorju li jifred il-fond tieghu minn ma' dak tar-rikorrenti u ghalhekk huma m'ghandhomx dritt la jitolbu kumpens talli marru joqoghdu f'post alternattiv kif ukoll m'ghandhomx dritt jitolbu spejjez ghall-garr tal-ghamara.

Illi mhux minnu li huma kellhom hsara fl-ghamara stante li f'laqgha li saret fl-ufficcju tal-Avukat Edward DeBono fil-prezenza tal-konsulent legali taghhom Dottor David Farrugia Sacco, l-unika lanjanza li kellhom ir-rikorrenti kienet li l-opramorta ma kinitx ghadha mkahhla, l-faccata kellha tigi rtukkjata kif ukoll il-hajt divizorju minn gewwa fuq in-naha tar-rikorrenti u l-bir kellu jigi mkahhal mill-gdid. Dan kollu sar u ghalhekk m'hemm ebda disgwid iehor bejn il-partijiet.

Illi ghalhekk l-intimati m'ghandhom jaghtu xejn lir-rikorrenti u mhumiex responsabbli ghad-danni pretizi mir-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberali mill-osservanza tal-gudizzju.

Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat illi fis-seduta ta’ nhar il-Hamis hamsa u ghoxrin (25) ta’ Settembru 2008, l-Avukat Difensur tal-atturi talab korrezzjoni fir-rikors promotur, fis-sens li kellha tigi nkluza bhala ntimata Irene Debattista li tigi mart Charles Debattista. Rat illi l-konvenut ma rregistra ebda oggezzjoni ghal tali talba u ghalhekk din it-talba giet milqugha mill-Qorti dak in-nhar stess.

Illi f’dik l-istess seduta il-Qorti rat li jehtieg in-nomina ta perit tekniku sabiex jghinha tasal ghall-gudizzju taghha u ghalhekk ghaddiet biex tinnomina lill-Perit Mario Cassar sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat in-nota tal-konvenuti pprezentata fir-Registru nhar is-sitta (6) ta’ Marzu 2009 (a fol. 18), fejn talbu li ai termini tal-Artikolu 677 (1) tal-Kap. 12 jigu nominati Periti Perizjuri, izda dan wara li ssir l-eskussjoni tal-Perit Tekniku nominat fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Settembru 2009, cioe’ l-AIC Mario Cassar.

Rat il-verbal tat-12 ta’ Marzu 2009 fejn deher il-Perit Mario Cassar u ddikjara li huwa kien ghadda kopja tar-rapport tieghu lill-partijiet nonostante li dan kien ghadu mhux mahluf minnu . Dan nonostante, l-partijiet ma kellhom l-ebda oggezzjoni ghall-prezentata tieghu, u ghalhekk il-Perit Tekniku ghadda biex jahlef l-istess rapport, li gie mmarkat bhala dok MC.

Minn ezami ta’ dan ir-rapport il-perit ikkonstata diversi difetti u li ghandu jkun hemm xoghol riparatorju, ghalkemm innota li kien diga’ sar xi xoghol riparatorju li izda ma kienx sar skond is-sengha u l-arti. Huwa ddeskriva dan ix-xoghol hazin li sar fil-fond proprjeta tal-atturi bil-mod segwenti:

Ex admissis jghid “ *L-esponent ikkonstata illi x-xoghlijiet riparatorji diga saru mill-konvenut u dawn jikkonsistu fi sguxxatura tal-konkos fuq l-appog ta’ l-atturi fil-livell tal-bejt Dok MC3/3, stukkjar tal-konsenturi, u tibjid biz-zebgha tal-hajt ta’ l-appog, u pavimentar fil-front garden. Jidher ukoll li x-xoghlijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti, u*

b'nuqqas ta attenzjoni f'dak li ghandu x'jaqsam mal-prekawzjonijiet ta' ndafa fl-istess xoghlijiet."

Il-Perit ikkonkluda billi qal li ghandhom isiru x-xoghlijiet segwenti:-

1. L-estensjoni tal-hajt tal-bitha ta wara ghandha tigi miksija bir-ramel u siment, u l-hajt imbajjad, u dan ix-xoghol jammonta ghal madwar mitejn u ghoxrin Ewro (€ 220).

2. Ghandu jigi mbattal il-bir u msewwi ghal xi telf ta' l-ilma u dan ix-xoghol jammonta ghal madwar hames mitt Ewro (€ 500).

3. Ghandhom jitwahhlu strixxi ta' *polyester waterproofing membrane* bejn il-hitan vertikali u orrizontali tal-fond numru 45, mal-appogg tal-fond numru 47 u dan ix-xoghol jammonta ghal madwar tliet mija u hamsin Ewro (€ 350).

4. Tindif u stukkjar u zebgha tal-konsenturi esteri fil-fond numru 45 u dan ix-xoghol jammonta ghal madwar seba' mitt Ewro (€ 700).

5. Tindifa generali tal-faccata mill-qtar tal-konkos, u kisi tal-fond ta' l-atturi u dan jammonta ghal madwar mitejn u ghoxrin Ewro (€ 220).

6. Bdil ta' *outdoor lighting fixture* DOK MC2/5, li ghandu jammonta ghal madwar hamsa u ghoxrin Ewro (€ 25).

7. Biex tinqala' c-ceramika tal-art tal-*front garden* u titqieghed skond is-sengha u l-arti , u biex jigi rrangat il-hajt tal-*front garden* li jifred z-zewg fondi jivvaluta dawn ix-xoghlijiet ghal madwar mitejn u hamsin Ewro (€ 250).

Jinsisti li dawn ix-xoghlijiet ghandhom jigu esegwiti min-nies tas-sengha. Il-perit jghid ukoll li ma kienx f'posizjoni li jikkonstata l-hsara fl-ghamara li, allegatament, garrbet

hsara. Dan ghaliex l-atturi ma pprovdew l-ebda dokumentazzjoni biex isostnu l-kaz taghhom. Jikkonkludi wkoll li fl-ebda hin mal-fond ta' l-atturi ma kien f'xi perikolu u ghalhekk ma jistax jifhem it-talba ghall-hlasijiet ta' kirja ghal fond alternattiv.

Meta rega' xehed, in eskussjoni, nhar is-sittax ta' Gunju 2009 (a fol. 63A) il-Perit Mario Cassar qal li kien gie notifikat b'numru ta' domandi li sarulu mill-konvenut Charles Debattista, u li llum kien f'posizzjoni li jipprezenta t-twegibiet tieghu mil-miktub. Dan id-dokument gie esebit u mmarkat Dok MC.

Imbaghad fis-sebgha (7) ta' Lulju 2009 rega' xehed u qal li hu mhux edott mill-fatt li hemm skavar wara l-hajt tal-bir u fil-fatt dan huwa lanqas biss ikkonsidrah waqt l-access li ghamel. Ghaldaqstant qal, li effettivament jista' jkun hemm hrug ta' ilma minhabba l-iskavar li kien qed isir wara dan il-bir. Kompla li waqt l-access hadd ma kien gibidlu l-attenzjoni ghal dan il-fatt. Spjega li l-bir jinsab appogg bejn il-propjetajiet tal-kontendenti. Ikkonferma li l-hsara li tidher fir-ritratt numru 3, fl-ewwel filata ta' gebel, giet kagunata minhabba x-xoghol li sar mill-konvenut.

Waqt is-seduta ta' nhar l-Erbgha wiehed u ghoxrin (21) ta' Ottubru 2009 xehed **Charles Tabone** fejn qal li huwa joqghod gewwa l-fond bin-numru 45, Triq il-Fawwara, Santa Venera filwaqt li s-Sur Debattista joqghod fil-fond numru 47, Triq il-Fawwara, Santa Venera. Qal Charles Debattista kien ghamel xi xoghol ta' kostruzzjoni fil-propjeta' tieghu u b'rizultat ta' dan huwa sofra diversi hsarat fil-propjeta' tieghu. Ikkonferma li bhala rizultat ta' dan kien sahansitra sfrundalu l-hajt tad-dar kollha. Qal ukoll li huwa ra r-rapport tal-perit u kkonferma li dawk il-hsarat hemm deskritti huma l-istess hsarat li hemm fil-propjeta' tieghu. Spjega li l-propjeta' ta' Debattista hija attigwa mal-propjeta' tieghu, kif murija a fol. 28 tal-process. Qal li l-hsarat kienu mad-dar kollha.

Ikkonferma wkoll li wara li saru dawn il-hsarat huwa kien kellem lis-Sur Debattista, u fil-fatt dan kien mar jara u kien

skanta bil-hsarat kollha li kien hemm. Naturalment meta kellmuh, kienu anke tawh stima tal-hsarat u dan beda jxejjer rasu u qallu li kien se jibaghtlu lil xi hadd biex isewwilu l-hsarat. Ix-xhud qal li hu kien qabbad lill-Perit Attard biex jara l-hsarat li kien hemm, u fil-fatt ir-rapport tal-Perit Attard jinsab inserit fl-atti prezentat mar-rikors promotur. Kompla jghid li effettivament Debattista kien baghtilhom zewg Sirjani biex jaghmlu xi xoghol rimedjali, pero' d-dar xorta baqghet b'diversi hsarat ghaliex dawn kienu hadmu ta' kafkaf.

Qal ukoll li bhala rizultat tal-hsarat anke l-ghamara garrbet hsara. Semma li l-kamra tas-sodda kellha bzonn xi xoghol ta' tibjid u fit-28 ta' Marzu 2008 kien mar jahdimlu certu wiehed Briffa, u hallsu Lm70. Kompla jghid li l-hsarat kienu jammontaw ghal madwar Lm7,000 u esebixxa *approximate estimate* li x-xoghol kien se jdum xi ghaxar gimghat. Dan id-dokument huwa mmarkat bhala Dok S. Qal li sussegwentement kien inkariga lis-socjeta' Capital sabiex taghmel spezzjoni fil-fond, u dawn tawh stima li huwa esebixxa u li giet immarkata bhala Dokument T.

Ix-xhud kompla jghid li huwa kien ukoll gibed xi ritratti u biex dawn jigu zviluppati kien hallas €6.09 lil Kodak Express. Dawn kellhom jigu esebiti mar-rapport tas-Sur Attard. Ipprometta li jesebixxi dawn ir-ritratti fis-seduta ta' wara. Kompla jghid li kien ukoll hallas lill-Perit Attard is-somma ta' Lm25 ghal *site visit* u tar-rapport tieghu. Dan gie esebit u mmarkat bhala Dokument Q. Esebixxa wkoll dokument iehor, li gie mmarkat bhala Dokument P, li huwa kont li gie mibghut lilu mill-Perit Attard u dan fl-ammont ta' €60. Giet esebita wkoll ricevuta tal-VAT mahruga minn Francis, David and Norbert Zammit fl-ammont ta' €9, u ricevuta ohra ta' Formston Lifting Services, Jason Transport fl-ammont ta' Lm100 ghall-garr tal-ghamara. Dan id-dokument gie mmarkat bhala Dok Z. Spjega li kellu jgorr l-ghamara minhabba l-hsarat li kien hemm, partikolarment ghax kien diehel kwantita' ta' ilma. Ix-xhud qal li huwa baqa' jghix fil-post avolja hemm dawn il-hsarat kollha fih. Qal li effettivament huwa kien talab lil Charles Debattista ghal post alternattiv sakemm

jissewwew dawn il-hsarat pero’ dan ma riedx itih post alternattiv.

Rigward is-Sirjani li kien baghat Charles Debattista, x-xhud qal li dawn kienu kahhlu l-genb, daru fejn kien hemm bzonn u tawh passata bir-roller paint. Dan kollu kien sar qabel ma zamm l-access il-Perit tal-Qorti, Cassar. Spjega wkoll li Jason Transport kienu hadulu l-kamra tas-sodda, l-kamra tal-pranzu u s-salott ghal band’ ohra biex ma jigrilhomx aktar hsara. Qal li dan bil-fors kellu jsir ghax mis-saqaf bdew nezlin l-affarijiet u kieku l-ghamara baqghet hemm kien ikun hemm aktar hsara. Qal li hadhom go post battal li jinsab f’Old Railway Track, li hija propjeta’ tieghu ukoll. Ammetta li m’ghamel ebda spejjez ghal post alternattiv. Imbaghad zied li huma baqghu jghixu f’dik id-dar izda qed juzaw nofsha billi hemm certu kmamar f’din id-dar li ghadhom mhumiex juzawhom sal-lum.

Qal li naturalment il-post gewwa Fleur De Lys, fejn qed izomm l-ghamara, ma jistax jikrih u ghalhekk qed jitlef il-kirja tieghu. Spjega li llum il-gurnata mizerjament seta’ jaqla’ Lm110 fix-xahar tieghu. Ikkonferma li l-affarijiet garrhom hemmhekk fis-27 ta’ Marzu 2006 u ghalhekk ilu minn dak in-nhar li ma jistax jikrih.

Rat li fil-hamsa (5) ta’ Novembru, 2009 (a fol. 86) gie esebit affidavit ta’ **Theresa Tabone** fejn qalet li fil-bidu tas-sena 2006 hi u zewgha kienu kitbu ittra lil Charles Debattista u sussegwentement kienu baghtulu wkoll ittra bl-avukat. Fiz-zewg okkazzjonijiet kienu gibdulu l-attenzjoni biex jirranga l-hsarat li kienu saru fid-dar taghhom, meta huwa kien waqqa’ partijiet tad-dar tieghu li kienet adjacenti ghal dik taghhom. Ziedet tghid li meta kienu jirritornaw lejn darhom kienu jsibu kullimkien ilma u gebel mal-art u fuq l-ghamara. Dan l-istat kien kwazi f’kull parti tad-dar kemm fil-parapett u kif ukoll fuq il-bejt.

Ziedet li meta Charles Debattista kien lesta, rega’ waqqa’ kollox biex jaghmel garaxx taht l-art u jibni apparamenti fuq. Dan biex ihaffer ghall-garaxx uza *haymack* u kkawza

l-hsara fid-dar taghhom (tax-xhud), li tmiss mal-proprjeta' tieghu. Hija kompliet tghid li fis-sular t'isfel, li huma juzawh bhala store ghall-hanut taghhom, saru hafna hsarat. Barra minn hekk, qalet, il-bir taghhom tkisser u b'rizultat ta' dan m'ghadux izomm ilma, il-hitan tad-dar kollha garrbu konsenturi u sahansitra waqa' kantun shih fl-entrata, bhalma jidher mill-Annex 1A, tar-rapport tal-Perit Joseph Attard.

Qalet ukoll li l-Perit ta' Charles Debattista, li kien Edgar Rossignaud, kien qal lill-klijent tieghu biex jibni qoxra ohra u jimliha bis-siment, u fuq dan jaghmel membrane, pero' minflok Debattista kien imliha bil-kartun tal-kaxxi tas-siment (Ara Annex 1F u Annex IIIM), u l-ilma baqa' niezel mal-hajt kollu. Hija ziedet li binha kien ikollu jibaghtilha xi nies biex jghinuha tixxotta l-ilma li kien jipperkola fil-garaxx, u dan ghaliha kien ta' nkwiet peress li hemmhekk kellha xi merkanzija. Ziedet li bl-ilma li nizel, kellha bicca ghamara (tall boy), li therrietlu l-parti ta' fuq tieghu, bit-thezziz inkisritilha side table u l-mera ta' fuqha, u waqghulha zewg kwadri mal-art. Ikkwantifikat li f'daqqa dawn jiswew mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233). Sussegwentement kienu hargu l-ghamara 'l barra biex jevitaw li ssir izjed hsara, u zammew biss l-ezzenzjali.

Ix-xhud qalet ukoll li l-Perit Rossignaud kien qal lil Charles Debattista biex il-hajt tal-parapett jaghmlu dritt, u biex seta' jaghmel dan Debattista kien qalilhom biex inehhu l-letter box minn wara l-grada. Kellu wkoll jirranga l-madum, ghaliex meta kien ghamlu ma kienx uza nvell u allura baqa' jzomm l-ilma. Pero' fil-verita' minn dan kollu Debattista m'ghamel xejn (Annex II L).

Ikkummentat li d-dar taghhom kienet f'kundizzjoni tajba qabel ma Debattista beda jwaqqa' l-bini, u li kienu ghadhom kemm ghamlu l-membrane fuq il-bejt u bajjdu l-faccata, l-biehi nterni u l-hitan tal-bejt. Ziedet li huma sofrew hafna minhabba dawn ix-xoghlijiet u la setghu jistriehu wara nofsinhar minhabba l-istorbju u lanqas bil-lejl minhabba l-inkwiet.

Elenkat id-danni li sofrew li qalet li jammontaw ghal tlett elef seba’ mija u sebgha u hamsin Ewro u tletin centezmu (€3,757.30). Semmiet ukoll li huma sofrew minn telf ta’ kiri tal-fond bejn it-28 ta’ Marzu 2006 u t-28 ta’ Settembru 2009, liema fond jinkera ghal hames mija u tmenin Ewro (€580) fix-xahar.

Rat li fis-seduta tad-disgha (9) ta’ Frar, 2010 xehed **il-Perit Edgar Rossignaud** (a fol 96) fejn qal li hu kien il-Perit ta Charles Debattista. Qal li fil-bidu Debattista kellu l-intenzjoni li jtella’ zewg sulari fuq il-bini li kellu pero’ sussegwentement kien iddecieda li jwaqqa’ kollox u jaghmel bini mill-gdid. Qal li naturalment kienu ghamlu l-pjanti, inhargu l-permessi u x-xoghol beda u effettivament tlesta wkoll. Ftakar li qabel effettivament inbdiet il-kostruzzjoni in kwistjoni, anzi qabel it-twaqqiegh tal-bini, huwa u Charles Debattista, kienu marru fil-propjeta’ tas-Sur Tabone, fejn kien prezenti anke l-perit tieghu li pero’ ma jafx x’jismu. Jaf biss li kien ghadu zghir. Qal li jekk ma kienx sejjer zball, ir-rapport kellu jsir mill-perit l-iehor, pero’ kkonferma li dan ir-rapport qatt ma rcevieh ghalkemm talabulu kemm-il darba.

Qal li kien dahal fil-garaxx tas-Sur Tabone fejn kien hemm il-merkanzija, u li l-post ma kienx mizmum tajjeb. Il-hajt ta’ l-appogg kien sewdieni u kien fih xi ilma, bhal ma kienet it-tromba tat-tarag. Mistoqsi jekk kienx il-perit tal-attur kienx effettivament il-Perit Attard, wiegeb li jista’ jkun. Mistoqsi jekk dahalx fid-dar tas-Sur Tabone wiegeb li kien dahal, u ghalkemm stqarr li ma kienx ra konsenturi, xorta qal li l-bini ma kienx mantenut tajjeb. Zied jghid li sa fejn jiftakar hu kien hemm konsenturi zghar fil-washroom, pero’ ma kienx cert. Mistoqsi kif kienu l-kundizzjoni tas-soqfa, irrisponda li jidhirlu li kien hemm ix-xibka mikxufa, pero’ ma kienx cert lanqas. Qal izda, li l-hajt in kwistjoni u cioe’ l-hajt ta’ l-appogg, kien sewdieni.

Meta gie muri r-ritratti esebiti f’dawn l-atti a fol. 89 stqarr li fil-fatt hu ma kienx tal-fehma li l-kundizzjoni tal-post ta’ l-atturi kien kif muri fir-ritratti a fol. 89, ghalkemm irrepeta li fil-post ta’ l-atturi ma kienx hemm sinjali ta’ *maintenance*

ricenti. Mistoqsi jekk kienx rega’ dahal fil-post tas-Sur Tabone wara li tlestew ix-xogholijiet, qal li kien cempillu t-tifel tas-Sur Tabone, u kien mar mieghu jara l-post, u kien ra li kien hemm xi effetti li kien dahal xi ilma min-naha ta’ l-appogg minn fejn kien qed jibni s-Sur Debattista. Naturalment bhala rizultat kien hemm xi hsarat bhal zebgha titfarfar u tbajja’. Iddeskriva dawn it-tip ta’ hsarat bhala kozmetici u mhux strutturali. Zied jghid li sussegwentement kien tkellem mas-Sur Debattista dwar dawn il-problemi u fil-fatt qallu x’kellu jaghmel biex ma jkomplux jizdiedu dawn il-problemi. Ikkonferma li kienu saru xi xogholijiet, pero’ ma jafx jekk sarux kollha. Jaf ukoll li fil-fatt kien hemm xi xogholijiet li saru mis-sur Debattista li ma kinux sodisfacenti u allura kienu qablu li dan kellu jirranga certu xogholijiet, pero’ huwa (x-xhud) ma kienx mar jara jekk ix-xoghol li rega’ sar kienx tajjeb jew le. Ftakar ukoll li kienet parti minima mix-xoghol li kien sar li ma kinitx sodisfacenti, pero’ dettalji dwar dan ma kienx jaf jaghti.

Mistoqsi jekk jiftakarx li ntqal xi diskors dwar flus, wiegeb li quddiemu qatt ma ssemmew figuri. Mistoqsi wkoll jekk jiftakarx li s-Sur Tabone kien qed jilmenta fuq xi bir, qal li ma jiftakarx. Kompla jghid li meta kien rega’ mar fil-post tas-Sur Tabone il-bini tas-Sur Debattista kien kwazi mtella’. Qal ukoll, meta mistoqsi dwar dan, li sa fejn jaf hu, d-dar tas-Sinjuri Tabone kienet wahda normali, abitata u bl-ghamara wkoll. Mistoqsi wkoll jekk kienx ra l-kamra tas-sodda tas-sinjuri Tabone, stqarr li ma jiftakarx, u zied li huwa kien biss interessat fil-hajt ta’ l-appogg u ghalhekk ma kienx jinteressah minn spezzjonijiet ohrajn, u ghalhekk ma jiftakarx dwarhom. Zied li s-Sinjuri Tabone riedu juruh il-hsarat, u fil-fatt rahom, pero’ fejn kienu ezatt ma jiftakarx.

Gie muri ritratt XYZ1, u spjega li din hija l-faccata tad-dar tas-Sur Tabone. Dwar il-hsarat ikkummenta li huwa difficli biex wiehed jghid ezatt kif gew ikkawzati, u bhala ezempju qal li jista’ jkun *rising damp*. Dwar ir-ritratt immarkat XYZ2 spjega li din hija l-faccata tas-Sur Tabone u fuq il-lemin ta’ dan ir-ritratt jidher ix-xoghol li ghamel is-Sur Debattista. Meta mistoqsi x’inhi l-konnessjoni mal-hsarat li hemm fil-

front garden tas-Sur Debattista fuq in-naha tax-xellug, qal li ma jara li hemm ebda konnessjoni. Insista li l-hsara li hemm hija kozmetika.

Mistoqsi in kontro-ezami x'inhi l-prassi dwar *condition report*, u jekk isirx mill-perit fejn ha jsiru x-xogholijiet jew mill-perit tal-fond adjacenti ghax-xogholijiet, wiegeb li m'hemmx prassi. Naturalment jiltaqghu il-periti flimkien u jiftehmu bejniethom min ha jaghmel ir-rapport, u f'dan il-kaz hekk gara, iltaqghu hu u l-Perit Attard u ddecidew li kien se jaghmlu l-perit Attard, u minn dan kiena cert. Insista li dan id-dettall jiftakru, ghalkemm isem il-Perit ma ftakrux. Ikkonferma ukoll li l-Perit Attard kellu l-camera tar-ritratti mieghu u beda jigbed xi ritratti ghar-rapport li kellu jghamel .

Mistoqsi minn xhiex giet ikkawzata l-perkolazzjoni ta' l-ilma, stqarr li s-Sur Debattista tella' qoxra separata man-naha tal-bini tas-Sur Tabone, u ghalhekk inholqot *gap* bejn iz-zewgt iqxur, li ma tinstax timtela' waqt li jkun tiela' l-bini, u allura dahal l-ilma minn dan il-gap bejn iz-zewg propjetajiet attigwi. Ghalhekk naturalment dan sar minhabba x-xoghol li kien qed jaghmel is-Sur Debattista. Mistoqsi jekk rax xi konsenturi esterni fuq il-post meta ghamel l-ispezzjoni wiegeb li ma jiftakarx u zied li jekk kien hemm xi hsarat fil-front garden, kienet f'dik il-parti li tmiss ma dik il-parti tal-gnien tas-Sur Debattista.

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tar-rikors promotur jirrizulta li l-atturi qed ifittxu lill-konvenuti ghad-danni sofferti minnhom minhabba x-xoghlijiet maghmula minnhom fil-fond adjacenti ghal taghhom.

Ghal dak li jirrigwarda responsabilita ta' dak li gara skond l-**artikolu 1031 tal-Kap 16** jinghad li "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.*" ("**<u>Paul Zahra vs Direttur tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici" AC 3 ta' Dicembru 1991"</u>**).

Illi ai termini tal-**artikolu 1032 tal-Kap.16** "*jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb ta' familja*".

Illi fis-sentenza "**<u>Anthony Zerafa vs Joseph Sacco"</u>** (Prim' Awla RCP. 29 ta' Marzu 2001) inghad li *"minn dawn l-artikoli ma hemm l-ebda dubju li min minhabba n-nuqqas ta' attenzjoni tieghu, b'negligenza u b'nuqqas ta' prudenza fil-grad rikjest mill-ligi jikkawza bl-atti jew bin-nuqqasijiet tieghu jikkawza hsara lill-haddiehor, ghandu jirrispondi ghal tali hsara hekk ikkawzata, u dan jaghti lok kemm ghall-azzjoni kriminali u kemm ghall-azzjoni civili."*

Illi l-**Artikolu 1037 tal-kap 16** jipprovdi li "*kull min ghal xi xoghol jew servizz iehor iqabbad persuna mhux ta' hila, jew illi hu ma jkollux ragun jahseb li hija ta' hila, hu obbligat ghall-hsara illi dik il-persuna, minhabba n-nuqqas ta' hila taghha tikkaguna lil haddiehor fl-esekuzzzjoni tax-xoghol jew servizz hawn fuq imsemmi."* Waqt li l-**Artikolu 1038** jipprovdi li "*kull min minghajr ma jkollu l-hila mehtiega jindahal ghal xoghol jew servizz, hu obbligat ghall-hsara li, minhabba n-nuqqas ta' hila tieghu, jikkaguna lil haddiehor."*

Issa huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna li *"min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza, izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti"* (**Kollezz. Vol XXX p111 p142).**

B'dana kollu, jezistu sitwazzjonijiet fejn il-fatti dannuzi juru l-impronta tal-htija. B'mod li min ikun ipprova dawk il-fatti ghandu jiftiehem li pprova anke l-htija, u allura jkun dmir ta' min ikun kagun ta' dawk il-fatti li jipprova li hu ma kellux htija ghal dak illi ssucceda. Ara f'dan is-sens decizjoni **(Vol XXIV p1 p893**). Ghal din il-Qorti l-kaz prezenti huwa wiehed minnhom.

Illi hija l-fehma tal-Qorti li l-atturi kellhom jipprovaw li huma ghandhom hsara fil-prorjeta' taghhom, liema hsara giet ikkawzata mill-agir irresponsabbli tal-konvenuti. Il-

konvenuti min-naha taghhom kellhom jipprovaw jiskolpaw ruhhom mill-addebita htija ghal dak li gara.

Illi sabiex il-Qorti tasal ghal konkluzjoni li d-danni li kienu qed jilmentaw minnhom l-atturi gew ikkagunati mill-konvenuti hija kellha tinnomina lil Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jghati l-opinjoni teknika tieghu, fis-sens li jikkonferma jekk id-danni subiti mill-atturi kienux kagun ta' xi traskuragni lampanti da parti tal-konveuti jew minhabba x-xoghol hazin illi kien sar originarjament fil-proprjeta tal-atturi meta kien inbena l-plot.

Illi dwar in-nomina tal-Perit tal-Qorti Mario Cassar kien hemm qbil u ghalkemm ghall-ewwel il-konvenuti pprezentaw nota ta' perizja perizjuri ghar-rapport tal-Perit Mario Cassar, dan ma insistiex fuqha wara li ghamel l-eskussjoni tieghu.

Illi huwa minnu kif intqal fis-sentenza "**Spiteri Tiles Ltd vs Raymond Borg"** (Prim' Awla RCP 28 ta' Frar 2002**) li "***huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu li jinghad li ghalkemm il-Qorti ma hiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha, 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 tghmlu b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami."("*__**Philip Grima vs Carmelo Mamo**__ **–** Appell Civili 29 ta' Mejju 1998; __**Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca**__ – Appell Civili 6 ta' Ottubru 1999; __**John Saliba vs Joseph Farrugia**__ Appell Civili 28 ta' Jannar 2000; __**Sammy Tabone vs Carmel Tabone et**__ – Appell Civili 5 ta' Ottubru 2001.

Illi dawn is-sentenza huma bbazati ukoll fuq dak li intqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "__**Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et"**__ *(Appell Civili 23 ta' Gunju 1967 – Vol. L i 390*) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku

huwa kontrollabli mill-gudikant bhal kull prova ohra, b'danakollu, il-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruha mill-fakolta lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta'periti addizzjonali, jigi skartat facilment *ammenoche* ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkuzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi irragonevoli."

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet jirrizulta ghas-sodisfazzjoni tal-perit tekniku li l-hsarat sofferti mill-atturi gew ikkagunati minhaba x-xoghol li kien qed isir fil-fond adjacenti mal-fond taghhom proprjeta tal-konvenuti. Jirrizulta wkoll li l-konvenuti ma hadux prekawzjoni adegwata meta gew sabiex jibnu s-sit adjacenti ghall-fond tal-atturi. Illi d-danni gew ikkagunati meta l-konvenuti naqsu li jiehdu l-prekawzjoni rikjesta meta bdew jiskavaw is-sit fejn sussegwentement bnew bini gdid.

Jirrizulta wkoll ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenuti ma kinux konxji tal-hsarat li kienu qed jikkagunaw lill-atturi ghaliex fil-fatt ghalkemm qabbad perit sabiex jghamel *inspection report* qabel ma beda x-xoghol dan lanqas gera wara l-perit tieghu, il-Perit Edgar Rossignaud sabiex jigbor kopja ta' dan ir-rapport u jikkonferma li l-perit tieghu jaqbel ma' dak li ddeskriva il-perit Attard nominat mill-atturi. M'hemmx dubbju li l-Perit Attard kien mar fuq il-post, ghamel deskrizzjoni tal-fond proprjeta' tal-atturi u dwar l-istat li kien fih qabel ma bdew ix-xoghlijiet, u sahansitra anke annetta xi ritratti sabiex jikkorroboraw dak sostnut minnu. Il-Perit Rossignaud pero' jghid li huwa qatt ma kien ra dan ir-rapport, u ma tantx kien f'posizjoni li jghid wisq meta xehed dwar l-istat tal-bini tal-atturi ghaliex ftit li xejn ftakar peress li kien ghadda iz-zmien. Ikkonferma pero' li l-Perit Attard kien mar jispezzjona l-fond mieghu u li verament kien hemm xi hsarat.

Illi fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2009 il-konvenuti pprezentaw cedola ta' depositu fl-ammont ta' elfejn disa' mija u hamsa u sittin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€ 2965.82) rapprezentanti din is-somma d-danni likwidati ai fini tar-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar u huma

jaqblu li din is-somma tigi moghdija lill-atturi ghas-saldu tal-pretensjonijiet taghhom f'din il-kawza. Spjegaw li huma pprezentaw cedola ghaliex l-atturi ma kienux lesti li jaccettaw din is-somma ghas-saldu.

Illi ghalhekk il-Qorti rat it-talbiet attrici, u cioe' li huma qieghdin jitolbu wkoll hlas ghal nuqqas ta' kirja tal-fond fejn huma poggew l-ghamara li kellhom fid-dar in desamina. Illi mill-provi prodotti pero' jirrizulta kemm mix-xhieda li ta l-Perit Rossignaud kif ukoll minn dak li qal il-Perit tekniku nominat mill-Qorti, fil-post kien hemm diversi ghamara u li l-post qatt ma kien fi stat ta' perikolu u ghalhekk ma kienx hemm lok li l-ghamara tigi trasferita. Tant hu hekk li l-atturi lanqas biss ipprezentaw xi ricevuti dwar hsarat li kien hemm allegatament fl-ghamara u ghalhekk tali talba qieghda tigi michuda. L-atturi wkoll qieghdin jitolbu li jigu kumpensati ghal hsarat fl-ghamara, pero' fid-dawl ta' dak li ntqal mill-perit tekniku u f'nuqqas ta' prova ohra, l-Qorti m'ghandhiex triq ohra salv li tichad tali talba.

Il-Qorti pero' rat li l-atturi nkorrew spejjez ohra li ghandhom jigu kumpensati taghhom. Fosthom il-hlas li ghamlu lill-Perit Attard sabiex ihejji *condition report* sabiex jinizjaw il-proceduri odjerni. Dawn, fil-fehma tal-Qorti, ghandhom ihallsuhom il-konvenuti. L-atturi esebew zewg ricevuti ghal dan il-ghan li gew immarkati bhala Dok Q u dok P a fol 81 u 81 komplessivament ghas-somma ta' hamsa u tmenin Lira Maltin (LM85). Esebew ukoll l-ircevuta li hallsu ghall-izviluppar tar-ritratti li gew esebiti, li jirrigwardaw il-hsarat li kien hemm u dan a fol 80 fl-ammont ta' sitt liri u disa' centezmi (LM6.09). Illi ghalhekk dawn l-ammonti flimkien, cioe' wiehed u disghin Lira u disa' centezmi (LM91.09) ghandhom ukoll jithallsu mill-konvenuti.

Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenuti kkawzaw danni lill-atturi, hija qieghda tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' elfejn disa' mija u hamsa u sittin Ewro u tnejn u tmenin

centezmu (€ 2965.82) bhala dawk id-danni likwidati mill-Perit tekniku olre is-somma ta' mitejn u tnax–il Ewro u tmintax-il centezmu (€212.18) (ekwivalenti ghal LM91.09) total ta' tlett elef u sebgha u tmenin Ewro (€3087) filwaqt li tichad l-eccezjonijiet kollha tal-konvenuti .

In vista tal-fatt li l-konvenuti ddepositaw is-somma likwidata mill-Perit tard f'dawn il-proceduri, l-Qorti qieghda wkoll tikkundanna lill-konvenuti jhalsu l-ispejjez kollha tal-kawza.

Bl-imghax skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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