MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 176/2007/1

Roderick u Roxanne konjugi Muscat

vs

Perit Brian Ebejer

Il-Qorti,

Fit-22 ta' Gunju, 2010, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat li nhar it-tmintax ta' Gunju, 2007, l-atturi Roderick u Roxanne konjugi Muscat ipprezentaw avviz fir-Registru ta' din il-Qorti, fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut Perit Brian Ebejer ihallas lill-atturi dik is-somma li tigi talvolta likwidata in linea ta' danni sofferti mill-atturi fil-kostruzzjoni ta' hajt divizorju, li minnu kien

inkarigat bhala perit l-intimat, fil-proprjeta’ ta’ l-atturi “Rolan”, Triq l-Iscud, Victoria Gardens, Ibragg, li rrizutla difettuz, ghal-liema danni huwa unikament responsabbli l-intimat minhabba traskuragni u mperizja, prevja dikjarazzjoni li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni u l-hsarat surriferiti. Ghal fini ta’ kompetenza, d-danni ma jeccedux it-tlett elef Lira Maltin (Lm3000).

Bl-ispejjez u l-imghax sal-pagament effettiv kontra l-intimat in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Perit Brian Ebejer, ipprezentata nhar is-sitta u ghoxrin ta’ Lulju, 2007 fejn issottometta bir-rispett:

“*Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jippruvaw illi l-hajt divizorju in kwistjoni rrizulta difettuz minhabba tort unikament attribwibbli lill-intimat:*

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-istabbilita’ tal-hajt divizorju in kwistjoni giet imnaqqsa b’rizultat ta’ xoghlijiet ulterjuri maghmula mal-hajt imsemmi mir-rikorrenti, jew min-nies imqabbdin minnhom, liema xoghlijiet ma sarux taht is-supervizjoni jew id-direzzjoni ta’ l-intimat u ghalhekk kwanlunkwe difett ezistenti fil-hajt in kwistjoni huwa attribwibbli unikament lir-rikorrenti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hajt in ezami gie mibni originarjament madwar erbatax-il (14) sena ilu u minn dakinhar sa llum il-fond in kwistjoni ghadda f’idejn diversi nies u ghaldaqstant l-intimat ma jistax jigi kkundannat ihallas ghal danni kkagunati fil-hajt in kwistjoni b’rizultat ta’ xoghlijiet maghmula minn terzi persuni.

Illi in vista tas-suespost l-intimat m’ghandux jbati l-ebda spejjez ta’ dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat li fis-seduta tat-tmintax ta' Settembru 2007, il-Qorti ordnat li jinzamm access fil-fond in kwistjoni mertu tal-kawza u nnominat lil AIC Robert Musumeci biex jassistiha f'dan l-access. L-imsemmi Perit kellu jaghmel rapport dwar jekk il-hajt in kwistjoni huwiex mibni skond is-sengha u l-arti.

Dan l-access inzamm nhar id-disgha (9) ta' Ottubru, 2007 f'nofsinhar. Kienu prezenti ghall-access, il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, il-partijiet u l-avukati difensuri taghhom. Il-Qorti flimkien mal-Perit Tekniku gew murija l-hajt mertu tal-kawza li jinsab fuq in-naha tal-lemin tal-pixxina int u thares lejn il-bieb principali mat-triq. Dan il-hajt huwa divizorju ma' proprjeta' ta' terzi. Fil-prezenza tal-partijiet il-Perit Tekniku ha xi kejl tal-hajt u kkonstata dak li hu relevanti ghal mertu tal-kawza. Il-partijiet fil-prezenza tal-avukati difensuri taghhom qablu li l-hajt mertu tal-kawza huwa difettuz – pero' l-konvenut iddikjara li ma jaqbilx mat-tezi attrici li l-hajt mhux mibni skond is-sengha u l-arti. Il-partijiet qablu li mal-hajt in kwistjoni hemm is-sigra Cocus taghfas mal-hajt.

Il-konvenut ezenta lill-attur milli jressaq lill-Periti li hargu c-certifikati ezebiti fl-atti u mmarkati bhala Dok, CSH u CSH 1. sabiex jikkonfermaw il-kontenut tar-rapporti taghhom.

Il-Qorti ghaddiet biex tisma' x-xhieda.

Rat li dakinhar tad-disgha (9) ta' Ottubru 2007 xehed **l-attur Roderick Muscat** (a fol. 10 et seq) fejn qal li huwa kien xtara l-villa "Rolan", Triq l-Iskud, Victoria Gardens, gebel u saqaf xi tnax-il sena qabel u li l-hajt mertu tal-kawza kien diga' mibni. Qal li l-konvenut kien il-perit li bena d-dar originarjament, u li meta xtara d-dar, il-hajt in kwistjoni kien dritt u mhux imbewwaq. Imbaghad

minn hames snin ‘l hawn, il-hajt beda jitbewwaq u juri xi sinjali ta’ *movement*. L-attur qal li huwa kien kellem perit iehor, certu John Attard, dwar il-problema, u dan kien qallu biex jaghti cans sakemm jinbena appogg mieghu u b’hekk jissahhah u l-problema tkun issolviet. Qallu wkoll li kien hemm problema fil-kostruzzjoni tal-hajt, fis-sens li dan kien hajt singlu ta’ disa’ filati minghajr pediment. Kompla jghid li minn xi sentejn ‘l hawn kien beda jsir xoghol fil-plot ta’ ma’ genbu u sid l-art flimkien mal-perit tieghu, li nzerta l-istess konvenut, gibdulu l-attenzjoni ghall-hajt. Sid l-art qallu li xtaq jirrangah u hu wiegbu li setghu jirrangaw bejniethom, filwaqt li fakkar lill-perit li kien hu li kien bena l-villa tieghu. Dan minnnaha tieghu qallu li ma kellux x’jaqsam ma’ din il-kwistjoni.

L-attur kompla jghid li l-hamrija kien tefaghha bejn il-hajt u l-gholi tal-art fuq wara, sabiex ihawwel xi pjanti, filwaqt li l-hamrija fit-truf kienet diga’ hemm meta hu xtara l-post. Qal li l-konvenut kien qallu l-hsara fil-hajt saret meta tpoggiet il-hamrija. L-attur qal li l-hamrija tpoggiet xi tmien snin qabel u hemm gholi ta’ xi ghaxar pulzieri. Esebixxa rapport datat l-ewwel ta’ Novembru 2006 mahrug mill-Perit Arkitett Alfred Grech u iehor datat tlieta t’April, 2007 tal-Perit Godwin Abela. Dawn gew immarkati bhala Dok. CSH u CSH1. Hawn spjega li dawn il-periti jghidu li l-kawza ta’ dan kollu huwa l-fatt li l-pedament hu singlu. Allura hu pprova jasal fi ftehim bonarju mal-konvenut izda ma rnexxilux.

In kontro-ezami kompla jghid li hu ghamel xi xoghlijiet fil-post, fosthom li gholla l-livell tal-art biex ikun hemm qlib ghax-xita li tinzel. Dan sar qabel tpogga l-madum u mal-hajt mhumiex ghaddejjin drains, u sa fejn jaf hu ma sar l-ebda thaffir fil-hajt. Is-sigar thawwlu mal-hajt xi seba’ jew tmien snin qabel. Kompla jghid li l-hajt ilu mibni erbatax-il sena u l-problema fegget xi

sentejn ilu u fil-fatt kien hu stess li attira l-attenzjoni tal-perit ghal dan il-fatt. Spjega li l-platform giet elevata “with solid concrete” u torba taht il-madum, u mal-hajt saret ukoll membrane. Huwa qal li l-hamrija poggieha hu billi kien qabbad xi nies minn San Gwann maghrufa bhala tal-Bokru, u obbliga ruhu li jgib isimhom sewwa. Qal ukoll li meta kien se jpoggi l-pjanti mal-hajt, il-gardinar kien qallu li l-gheruq taghhom huma zghar hafna, qishom xaghar. Dawn huma Cocus Tree, mir-razza tal-palm u nzraw xi tmien snin ilu u l-hajt kien tajjeb. L-iskavar sar xi sentejn ilu u l-hajt kien diga’ beda jitbewwaq. L-attur ghamel refernza ghal maduma maqlugha li kien indika lill-Perit u spjega li din kienet maqlugha sentejn ilu, kien hemm caqliq li zdied maz-zmien. Huwa qal li min hadimlu fil-pool kien qallu li l-art kellha bzonn toghla sitt pulzieri u hu kien ha l-parir tieghu.

Fid-disgha ta’ Ottubru 2007 xehed ukoll il-**konvenut Perit Brian Ebejer** (a fol. 15 et seq.) fejn esebixxa pjanta mahruga mill-ufficcju tieghu fiz-zmien meta kien inkarigat jibni l-villa. Din giet immarkata bhala Dok. CSH 2. Huwa mmarka fuq din il-pjanta l-hajt in kwistjoni b’sinjal kulur iswed. Kompla jghid li sussegwentement kien gie nkarigat ukoll biex jibni l-post ta’ ma’ genb il-villa in kwistjoni u meta mar jaghmel site inspection induna bil-hajt imbewwaq. Spjega li kieku l-hajt kien difettuz, il-problema kienet titfacca minnufih u mhux wara numru ta’ snin. Huwa talab lill-attur biex jidhol ghandu, u dan tah access u hawnhekk huwa seta’ jinnota li veru li kien hemm problema, pero’ ma kinitx daqshekk kbira daqs illum ghaliex il-maggoranza tal-hsara saret f’dawn l-ahhar sentejn. Hawnhekk il-konvenut qal li s-sid tal-plot l-iehor, James Grech, offra lill-attur li jirrangaw il-hajt u jaqsmu l-ispejjez, pero’ dan irrifjuta. Huwa qal li mhux minnu li l-attur gholla l-art ghaxar pulzieri, izda sitta u li s-sigar in kwistjoni ghandhom inqas minn seba’ snin.

Kompla jispjega li madwar il-pixxina kien hemm art tal-konkos li kienet tasal sal-hajt, pero' l-attur kisser il-konkos li kien hemm mal-hajt in kwistjoni, tefa' l-hamrija fl-ispazju li holoq u zera' s-sigar. Ghalhekk b'dak li ghamel l-attur biddel in-natura tal-hajt u dan ghaliex huwa llegali li titfa' hamrija mal-hajt, ghaliex il-hamrija taghmel aktar pressjoni biex timbotta hajt, u l-fatt li jidhol ilma f'dan l-ispazju wkoll jikkreja pressjoni, w apparti hekk l-gheruq tas-sigar joholqu pressjoni kontra l-hajt. Ikkonferma li mal-hajt hemm mizrugha zewg sigar u creepers. Fuq is-sit ta' ma' genb il-hajt saru xi skavi pero' nzammet id-distanza ghall-iskavar, li sar xi sentejn ilu, ntuza musmar. Qal li qabel ma sar l-iskavar, huwa kien ghamel spezzjoni miz-zewg nahat u nnota li l-hajt kien difettuz. Il-madum li mhux imwahhal illum fuq is-sit tal-attur ma' genb il-hajt, kien diga' maqlugh, pero' minn dakinhar 'l hawn nizlu, u l-landscaping kien diga' hemm.

In kontro-ezami l-konvenut Perit Ebejer qat li l-pjanta mmarkata bhala Dok. CSH 2 kien ikkomunikaha lis-sid originali. Spjega li s-sodda tal-konkos u z-zergha tas-sigar u tpoggija tal-hamrija, saru minghajr il-permess jew konsultazzjoni tieghu. Ammetta li huwa minnu li meta ordna li jitpoggew sigar mal-hajr fil-kantunieri kien ordna xi haga kontra l-ligi. Ghalkemm ma kienx cert, lanqas ma cahad li seta' ta xi struzzjonijiet sabiex isir xi forma ta' lqugh, pero' kien zgur li ma tax struzzjonijet x'tip ta' sigar kellhom jinzerghu u fil-fatt lanqas qatt ma kien konsultat dwar dan.

Mistoqsi jekk uzax codes ghal bini tal-pilastri, wiegeb li ma jiftakarx u lanqas m'ghandu notamenti. Ammetta li kien responsabbli ghall-pedament tal-hajt u li m'ghamilx filata tal-konkos taht il-hajt. Qal li sa fejn jaf hu l-istruttura li hemm fuq in-naha l-ohra tal-hajt fil-proprjeta' ta' terzi, minn dejjem kienet hemm. Insista li s-sigar li gew

pjantati minnu ma kienux ser jippregudikaw l-istabilita' tal-hajt, ghaliex fil-kantuniera l-hitan jintrabtu, huma iktar rigidi minn meta l-hajt ikun singlu w bla lqugh.

Rat li fil-hamsa ta' Novembru 2007, il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, pprezenta rikors fejn qal li kien jehtieg li "jsiru trial excavation pits u jkun stabbilit jekk dik il-parti tat-terren fil-fond Rolan, Triq l-Iskud, Victoria Gargens, l-Ibragg, proprjeta' tal-attur Roderick Muscat, li jmiss mal-hajt divizorju huwa konsistenti minn blat jew loose material, u dan biex ikun stabbilit jekk il-parti ta' isfel tal-hajt hux qed isservi bhala retaining wall jew le.

Sussegwentement fis-seduta tas-sitta ta' Novembru 2007, il-partijiet ghamlu referenza ghal dan ir-rikorsu ddikjaraw li ma jsibu l-ebda oggezzjoni ghal kontenut tieghu, u ghalhekk il-Qorti laqghet it-talba.

Rat li fl-erbgha ta' Frar, 2008 rega' xehed il-**Perit Brian Ebejer** (fol. 33) fejn qal li wara l-hajt divizorju m'hemmx blat, izda hemm biss materjal ippakkjat, u cioe' materjal imqieghed bl-idejn wahda fuq ohra li jigi qisu tip ta' hajt tas-sejjieh, u dan ma tantx jaghmel sahha fuq il-hajt ta' l-appogg.

Imbaghad fit-tmienja ta' Mejju 2008 xehed il**-Perit Tekniku AIC Robert Musumeci (**fol. 37) fejn qal li hu kien gie nominat mill-Qorti b'digriet tat-tmintax ta' Settembru 2007, biex jassistiha f'access u jaghmel rapport dwar kwistjonijiet jekk il-hajt hux mibni skond is-sengha u l-arti. Qal li issa kien f'posizzjoni li jesebixxi r-relazzjoni tieghu, liema relazzjoni giet immarkata mill-Qorti bhala Dok. RM.

Fil-konkluzjonijiet tieghu il-Perit Tekniku jghid:

*“Jidher li d-difetti fil-hajt ma humiex kawza ta’ l-operat marbut ma’ l-iskavi fil-plot adjacenti **peress** li skond ix-xhieda moghtija, kemm mill-attur u l-konvenut, **il-hsara strutturali fil-hajt originat zmien konsiderevoli qabel sehhew l-iskavi**.*

F’din ir-relazzjoni ma giex stabbilit b’certezza jekk il-parti ta’ isfel tal-hajt taht il-qatran hux qed isservi bhala retaining wall sabiex jiqwa’ ghal xi materjal loose kif implikat mill-Perit Arkitett Alfred Grech fir-rapport tieghu datat 1 ta’ Novembru 2006 u mill-Perit Godwin Abela fir-rapport tieghu datat 3 ta’ April, 2007 jew inkella jekk wara hemmx biss materjal ippakkjat u cioe’ materjal imqieghed bl-idejn wahda fuq ohra li jigi jixbah qisu tip ta’ hajt tas-sejjieh u dan illi ma tantx jaghmel sahha fuq il-hajt ta’ l-appogg kif implikat mill-perit konvenut. Ghalhekk l-esponent tekniku ma huwiex f’posizzjoni li jikkonkludi, kif ghamlu l-periti ex parte, li l-hajt tbewwaq kawza tal-fatt li qed iservi bhala retaining wall jew le.

Dan ghaliex waqt l-access ma setax ikun ikkonstatat jekk verament jezistix dan il-materjal loose kif implikat fir-rapporti citati mill-Perit Arkitett Alfred Grech fir-rapport tieghu datat 1 ta’ Novembru 2006 u mill-Perit Godwin Abela fir-rapport tieghu datat 3 ta’ April, 2007.

*Jekk hu l-kaz li l-parti tal-hajt li tinsab taht il-qatran qed verament isservi bhala retaining wall sabiex tilqa’ materjal loose, kif implikat mill-Periti Grech u Abela, **ma hemmx dubju** li din ghandha titqies bhala wahda mill-kawziet potenzjali tal-hsara osservata.*

*Min-naha l-ohra jekk wara l-parti ta’ isfel tal-hajt jezisti materjal ippakkjat (u allura mhux daqstant materjal loose kif implikat mill-Periti Grech u Abela) u cioe’ materjal imqieghed bl-idejn wahda fuq l-ohra li jigi jixbah qisu tip ta’ hajt tas-sejjieh kif implikat mill-Perit konvenut, **dan ukoll jista’ jkollu***

effett laterali fuq il-hajt tas-singlu, b'ezitu ta' movement fil-hajt. *Dan aktar w aktar meta fl-ebda istant ma gie eskluz li l-gebel ippakkjat mhuwiex qed jistrieh direttament mal-hajt vertikali, tant li fix-xhieda tieghu il-perit konvenut osserva bil-gurament li l-materjal ippakkjat* ***<u>ma tantx</u>*** *jaghmel sahha fuq il-hajt ta' l-appogg. Ghandu jigi nnotat li din ix-xhieda moghtija mill-konvenut ma gietx kontestata mill-atturi.*

Min-naha l-ohra, peress li jirrizulta wkoll li l-hajt tbewwaq xi zmien wara li gew imhawla diversi xtieli u sigar vicin il-hajt, u l-moviment hu koncentrat f'dik il-parti vertikali li tinsab 'il fuq miz-zona fejn joriginaw l-gheruq, wiehed ukoll ma jistax jiskarta l-fatt li l-gheruq tax-xtieli u l-pjanti mhawla vicin il-hajt setghu ezercitaw forza laterali, tant li setghu servew ta' kontribut ghal movimenti fil-hajt u dan aktar w aktar meta l-moviment hu koncentrat f'dik il-parti vertikali li tinsab 'il fuq miz-zona fejn joriginaw l-gheruq.

Jirrizulta wkoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, li s-sigar u l-pjanti ma gewx imhawla skond kif tirrikjedi l-ligi u cioe' fid-distanza ta' 2.4 metri mill-hajt divizorju, u ghalhekk jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet protetti bl-artikolu 437 (1) tal-Kodici Civili. Dan qed jinghad ghaliex mix-xhieda processwali jirrizulta bla dubju ta' xejn minn dak li qal l-istess attur li s-sigar imsemmija m'ilhomx imhawla aktar minn tletin sena."

In konkluzjoni, l-perit tekniku ikkonkluda "*li kemm l-attur u l-konvenut huma responsablli ghall-hsara li qed tigi krejata fil-proprjeta' ta' l-istess attur. Dan ghaliex il-parti ta' isfel tal-hajt, li hi maghmula minn qoxra tas-singlu, fejn qed jistrieh il-materjal, setghet giet iddisinjata ahjar gjaladarba kien se jigi ddepositat materjal. Min-naha l-ohra l-prezenza tal-gheruq tax-xtieli mhawla mill-konvenut adjacenti mal-hajt imsemmi qed jikkrejaw il-moviment tal-hajt sabiex dan ikompli jaggrava*

ruhu." Ghalhekk fil-fehma umli tieghu, il-Perit jikkonkluda li l-partijiet f'din il-kawza ghandhom jinzammu responsabbli t-tnejn ghall-hsara li qed isofri l-attur.

Rat illi fl-ghoxrin ta' Jannar 2009, l-attur Roderick Muscat ipprezenta rikors fejn espona bir-rispett:

"Illi minhabba l-maltemp tal-gimgha l-ohra, l-hajt ta' l-appogg mertu ta' din il-kawza ceda u waqa'.

Illi l-Perit Arkitett Robert Musumeci kien gja estenda r-rapport tieghu u l-kawza tinsab differita ghall-eskussjoni tal-istess Perit, talba li saret miz-zewg kontendenti.

Illi kif jirrizulta mill-anness rapport tal-Perit Arkitett Godwin Abela jehtieg li l-hajt jerga' jittella' mill-aktar fis possibbli minhabba hsarat konsegwenzjali ghall-pool deck u l-pool innifsu proprjeta' tar-rikorrenti.

Illi jirrizulta wkoll mill-istess rapport tal-Perit Godwin Abela li issa jidher car li l-materjal li kien uzat biex jinbena l-hajt minn terzi persuni li ghandhom il-proprjeta' adjacenti ghal dik tar-rikorrent ma kienx dak skond l-arti u s-sengha u ghalhekk il-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti ghandu l-opportunita' jikkonstata dan il-fatt u jaghmel aggornament tar-rappport li diga' estenda."

Ghaldaqstant ir-rikorrent talab li din l-Onorabbli Qorti*:*

1. "Tordna lill-Perit Arkitett Robert Musumeci jaccedi mill-gdid u mill-aktar fis fuq il-fond de quo sabiex jaghmel il-konstatazzjonijiet tieghu fuq dak li issa jirrizulta mill-waqgha tal-hajt ta' l-appogg u jekk hemm bzonn jaggorna r-rapport li diga' estenda lil din l-Onorabbli Qorti.

2. Tawtorizza lir-rikorrenti jibni l-hajt mill-gdid taht is-supervizjoni tal-Perit Robert Musumeci u/jew il-Perit ex parte Godwin Abela sabiex tigi salvagwardata s-sigurta' patrimonjali tar-rikorrenti kif ukoll sabiex ma jkomplix issir hsara fil-proprjeta' ta' l-istess rikorrenti.

Salv kull provvediment iehor li joghgobha tordna din il-Qorti."

Rat ir-risposta ghal dan ir-rikors, tal-Perit Brian Ebejer tal-hdax ta' Frar, 2009 fejn ecepixxa:

"Illi b'risposta ghar-rikors ta' Roderick Muscat datat l-ghoxrin ta' Jannar 2009, l-esponenti ma jopponix ghall-ewwel talba tar-rikorrent salv illi tali access ikun a spejjez provvizorjament ta' l-istess rikorrent u salv illi l-imemmi Perit Tekniku jiehu wkoll konjizzjoni tar-rapport u r-ritratti hawn annessi (Dok. A0 relattivi ghall-hajt mertu tal-kawza odjerna, liema rapport gie mhejji wara li waqa' l-imsemmi hajt;

Illi l-esponent ma jopponix ghat-tieni talba tar-rikorrent salv illi l-istess hajt jerga' jinbena wara li jsir l-access kif mitlub mir-rikorrent u salv illi dan isir a spejjez ta' l-istess rikorrent u taht is-supervizjoni tal-Perit Robert Musumeci."

Rat id-digriet moghti minnha nhar is-sbatax ta' Frar, 2009 fejn laqghet it-talba kif kontenuta fir-rikors u dan a spejjez provvizorjament tar-rikorrent.

Fis-seduta tal-hdax ta' Gunju 2009 xehed il-**Perit Robert Musumeci** li pprezenta u halef ir-relazzjoni addizzjonali tieghu. Il-konkluzijiet tal-Perit Musumeci f'din ir-relazzjoni huma s-segwenti (fol. 87 et seq.):

1. "Illi fil-mori ta' dan il-process, l-esponenti kellu l-opportunita' jezamina t-tip ta' materjal li in

effetti jezisti bejn il-livell tal-pool deck area fil-fond tal-attur u l-livell tal-pedamenti tal-blat fil-plot tal-attur.

2. Illi l-esponenti kkonstata li dik il-parti tal-hajt li tinsab taht il-pool deck area tikkonsisti minn gebel singlu tal-franka (230mm jew 9 pulzieri) mirfud minn pilastri konsistenti minn zewg knaten fejn xulxin imwassal sal-pedament u mirfudin 'il gewwa fid-direzzjoni tal-fond ta' l-attur.

3. Illi minn dak li ghadu jezisti fuq is-sit, gie dedott li dawn il-pilastri huma mibnija madwar tmien metri 'l boghod minn xulxin,

4. Illi waqt l-imsemmi access, gie kkonstatat li l-imsemmi hajt kien iservi bhala retaining wall, u l-gholi ta' dan il-materjal ilahhaq circa 2.4 metri sal-pedament tal-blat.

5. Illi huwa minnu dak li stqarr il-Perit Adrian Falzon ghan-nom tal-konvenut, u cioe' li l-materjal sottostanti (wara l-hajt divizorju) seta' kien suggett ghall-ilmijiet, u allura kien hemm zieda konsiderevoli fil-laterl pressures wara l-hajt – u dan wara li l-attur haffer it-trinka vicin il-hajt.

6. Irid jinghad ukoll li dan il-materjal jinsab imdahhal 'il gewwa mil-linja medjana fejn kien mibni l-hajt divizorju qabel il-kroll.

7. B'hekk wiehed ma jistax jikkonferma b'certezza dak li stqarr il-Perit konvenut u cioe' li l-materjal li kien imiss mal-hajt qabel il-kroll kien konsistenti minn materjal ippakkjat u cioe' materjal imqieghed bl-idejn wahda fuq ohra li jigi jixbah qisu tip ta' hajt tas-sejjieh.

8. L-esponenti ghaldaqstant jaqbel mat-tezi tal-Perit ex parte Adrian Falzon, u cioe' li l-ilmijiet ikkontribwew sabiex il-hajt gie distabilizzat.

9. B'hekk irid jinghad li l-attur ghandu jinzamm responsabbli ghal kontributorjita' tieghu fis-sens illi kieku ma zerax il-pjanti li zera' il-probabilita' hi li l-hajt ma kienx jitbewwaq daqstant, u konsegwentement ghalhekk ma kienx jaqa'.

10. Naturalment pero' wiehed ma jistax jiskarta l-fatt li kieku l-hajt divizorju kien mibni skond is-sengha u l-arti, u dan kif sostnut mill-Perit ex parte Godwin Abela ghan-nom ta' l-attur, l-agir ta' l-istess attur ma kienx iwassal ghall-effett dizastruz li in effetti rrizulta.

11. Konsegwentement, l-esponenti jikkonferma li l-porzjon tal-htija ghandha tigi apporzjonata fi kwoti ndaqs."

Hawnhekk il-Perit ghadda biex jelenka xi konsiderzzjonijiet li ghandhom jittiehdu fil-bini mill-gdid tal-hajt.

Il-Perit Robert Musumeci rega' xehed in eskussjoni nhar it-Tlieta 27 t'Ottubru 2009 (fol.110 et seq.) fejn qal li huwa kien rega' zamm access wara li waqa' l-hajt u sab li bejn il-konfini fejn il-hajt effettivament kien jezisti u l-materjal backfill rimanenti, kien hemm spazju. B'hekk ried ifisser li effettivament verament kien krolla l-materjal u ghalhekk ma setax jikkonstata jekk f'dak l-ispazju il-materjal kienx verament kif qal il-Perit Ebejer. Ikkonferma l-konkluzjoni tieghu li l-hajt li kien inkarigat jibni l-Perit Ebejer ma kienx skond is-sengha u l-arti, u qal li dan johrog anke mill-konkluzjonijiet tieghu u cioe' li hemm riferenza ghal British Standards 5628 li jirregola l-bini. Qal li jekk wiehed iqis il-materjal li kien hemm wara, u l-gholi tal-hajt, u jekk wiehed jaghmel il-kalkoli tieghu, <u>il-hajt kellu jkun dobblu, pero' fir-realta dan kien singlu. (sottolinear ta din il-Qorti).</u>

Ikkonferma li huwa sab responsabilita' kontributorja min-naha tal-attur peress li huwa

hawwel xi pjanti ma' genb il-hajt divizorju. Spjega li bhala fatt, il-fatt li l-hajt ma giex mibni skond is-sengha u l-arti, jigifieri skond il-British Standards, huwa kontributorju, u li kieku z-zriegh ma sarx u ghalhekk ma kienx ikun hemm ilma penetranti, l-hajt ghalkemm mhux mibni skond is-sengha u l-arti ma kienx jikkrolla. Pero' la darba kien hemm il-penetrazzjoni ta' l-ilma u l-hajt ma kienx wiehed dobblu, rrizulta l-kroll. Ghalhekk kieku l-hajt kien dobblu, u nonostante li kien hemm l-ilma, l-probabilita' hi li ma kienx jaqa'. (sottolinear ta din il-Qorti)

Fix-xhieda tieghu kompla jghid li ma jistax jghid liema kienet il-pjanta li kkontribwiet, pero' l-fatt li kien hemm dawn l-gheruq tal-pjanti u sigar kollha flimkien jaghmlu kontribuzzjoni kumulattiva. Kull fejn kien espost u dahal l-ilma, kkontribwixxa ghall-kollass in kwistjoni inkluz dik il-parti fil-kantunieri fejn kien hemm il-hwat. Qal ukoll li l-impatt ta' landscaping li kien hemm kienet ta' natura kumulattiva u ghalhekk m'ghamilx distinzjoni bejn sigra w ohra. Qal li c-cirkostanzi idejali meta jkun hemm hajt singlu vertikali, hija meta l-materjal retrostanti jkun kif deskritt mill-Perit konvenut fix-xhieda tieghu, kieku l-hajt ma kienx jaqa'. Zied jghid li hawn Malta m'hawnx Building Regulations u ghalhekk il-periti Maltin ikollhom jirrikorru ghal British Standards, ghalkemm dawn huma nkorporati fis-sistema biss bhala tradizzjoni. Qal li hu mill-esperjenza tieghu dejjem strah fuq dawn il-British Standards, kif jaghmel kulhadd.

Kompla jghid li l-iskavar fis-sit adjacenti, li ssemma fix-xhieda, zgur m'ghenx biex il-hajt jibqa' stabbli. Mistoqsi jekk l-iskavar ghenx lis-sitwazzjoni jew le, qal li certament f'dan il-kaz ma kienx se jghin is-sitwazzjoni ghax il-hajt ma kien mibni dobblu. Meta gie mistoqsi meta kellu jaghmel effett jekk il-hajt kienx ippakkjat b'*loose material,* qal li bhala data ezatt ma setax jghid, izda dan jista' jigri meta jkollok *distortion* fl-

equilibrium u cioe' meta jkun hemm xi element estran li se jikkawza moviment, jista' jkun *vibration*, jista' jkun ilma. Qal li huwa m'ghamilx distinzjoni bejn il-hamrija li kien hemm fil-gnub u dak li kien hemm fil-hajt ta' wara, ghaliex l-azzjoni hija wahda kumulattiva.

Fis-seduta tad-digha ta' Frar, 2010, l-avukat difensur tal-konvenutipprezenta numru ta' domandi bil-miktub lill-Perit Tekniku, sabiex dan jigi eskuss (fol. 115).

Il-Perit Tekniku sussegwentement wiegeb dawn id-domandi bil-miktub li pprezentahom flimkien ma' nota fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja ta' April, 2010.

Waqt is-seduta tal-erbatax t'April, 2010, l-avukat difensur tal-konvenut talab zmien biex jaghmel nota, u ghalhekk il-Qorti taghtu sal-hamsa (5) ta' Mejju 2010 biex jipprezenta tali nota li kellha tkun notifikata lill-kontroparti li mbaghad kellha tirrispondi sal-hamsa (5) ta' Gunju, 2010.

Fid-dsatax (19) ta' April, 2010 il-konvenut Perit Brian Ebejer ipprezenta risposta ulterjuri fejn espona:

"Illi l-intimat jeccepixxi l-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 1638 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

Fil-hamsa ta' Mejju, 2010, l-intimat Perit Brian Ebejer ipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, filwaqt li r-rikorrenti Roderick u Roxanne konjugi Muscat ipprezentaw in-nota responsiva taghhom nhar is-sbatax ta' Gunju, 2010 wara li kien estiz lilhom iz-zmien ghal prezentata ta' tali nota.

Ikkunsidrat:

Illi in breve f'din il-kawza l-attur isostni li l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli ghad-danni li huwa sofra minhabba l-agir tieghu meta bena l-hajt divizorju tieghu, li ghandu fil-parti tal-genb tal-villa tieghu li tmiss ma' proprjeta' ta' terzi, li ma kienx mibni skond is-sengha w l-arti, u bhala rizultat dan spicca tbewwaq u sahansitra parti sostanzjali tieghu fil-mori tal-kawza ggarrfet.

Min-naha l-ohra pero', l-konvenut qed isostni li l-hajt inbena skond is-sengha w l-arti, u dan iddghajjef minhabba l-oskular ta' ilma fil-pedament ta'dan il-hajt kawza tal-tizriegh ta' pjanti li ghamel il-konvenut proprju mal-hajt tal-appogg in desamina.

Illi l-konvenut ghogbu jressaq eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni proprju fl-ahhar seduta qabel ma' din il-Qorti giet mitluba tghaddi ghas-sentenza, u cioe' dik kontemplata fl-**Artikolu 1638 tal-Kap 16.**

Illi l-**Artikolu 1638 tal-Kap 16** jipprovdi s-segwenti:-

(1) " *Jekk bini jew xoghol iehor kbir ta' gebel, mibni b'appalt, fi zmien hmistax-il sena minn dakinhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew bicca minnu, jew juri li hemm perikolu car li jgarraf minhabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minhabba difett ta' l-art, l-arkitett u l-appaltatur ghandhom iwiegbu ghal dan.*

(2) L-azzjoni ghal hlas tal-hsara ghandha titmexxa fi zmien sentejn minn dakinhar li jigri wiehed mill-kazijiet hawn fuq imsemmija."

Il-Qorti thoss li ghandha taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-**5 t'Ottubru, 2001 fl-ismijiet <u>Louis Muscat vs AIC Anthony Borg u Pre stressed Concrete Limited</u>** dwar l-import ta' dan l-artikolu citat mill-konvenut. Jinghad li :-

"*Mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 1638 Kodici Civili jemergu zewg konsiderazzjonijiet:-*

(a) Il-ligi tirriferixxi espressament ghall-perikolu car u mhux ghall-perikolu imminenti;

*(b) L-azzjoni ghall-hlas tal-hsara ghandha tirnexxi fi zmien sentejn minn dakinhar li jigri xi wiehed mill-kazijiet imsemmija jigifieri minn dakinhar li l-bini juri li kien hemm perikolu car". - "**Joseph Gatt et vs AIC Frank Grixti Soler et**" App. Civ. 21 ta' Frar 1990 ; "**Frank Borg vs Francis Formosa et"** App. Kumm. 10 ta' Ottubru 1975 ; "**Emm. Refalo vs Joseph Mercieca u Perit Joseph Mizzi**", App. Kumm. 7 ta' Jannar 1977 ; "**Michele Mallia vs Perit William Micallef et**" App. Kumm. 15 ta' Novembru 1968 ; "**V. Grixti vs Lorenzo Gatt**´ a Vol. XXI p. I p. 211."*

Issa mill-provi fuq elenkati jirrizulta li verament kien hemm problema dwar dan il-hajt divizorju sa minn sentejn qabel ma giet prezentata l-kawza, u dan ghaliex kif jistqarr l-attur stess huwa kien mar ikellem lill-Perit John Attard dwar dan. Illi pero' jirrizulta, kif fil-fatt stqarrew iz-zewg partijiet fin-nota taghhom, li dan kien hames snin qabel ma giet prezentata l-kawza, meta l-Perit Attard kien qal lill-attur li verament kien hemm sinjali li l-hajt kien qed jitbewwaq u li kien hemm sinjali ta' moviment, pero' zgur mhux sal-grad li l-perit iddeskriva, li b'dan il-moviment il-hajt kien fi stat ta' perikolu. Tant ma kienx hekk li l-perit ighid li kien ikun ahajr li l-attur jistenna u ma jaghmel xejn ghaliex "il-problema tissolva ruhha ghaliex jigi appogg u b'hekk jissahhah".

Mid-dokumenti esebiti u b'mod partikolari mir-rapporti *ex parte* li gew esebiti, jirrizulta almenu *prima facie* li l-problema dwar il-hajt kienet aggravat ruhha ghall-habta t'Ottubru 2006, meta l-attur kien mar jiehu parir minghand il-Perit Alfred

Grech. Ir-rapport tal-perit in kwistjoni li jiddeskrivi l-hsarat li huwa ikkonstata huwa datat l-1 ta' Novembru 2006. Rapport iehor esebit mill-attur kien dak redatt mill-Perit Godwin Abela datat 3 t'April 2007. Din il-kawza giet intavolata fit-18 ta' Gunju 2007, u b'hekk zgur entro t-terminu ta' sentejn preskrivibbli mil-Ligi. Illi bir-rispett kollu l-konvenut ma rnexxilux jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li effettivament verament kienu ghaddew is-sentejn wara li kienet giet notata l-perikolozita' tal-hajt, w ghalhekk din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qieghda tigi michuda.

Il-Qorti ghalhekk issa sejra titratta l-kaz dwar il-mertu, u cioe' jekk verament il-hajt in kwistjoni waqax ghax ma kienx mibni skond is-sengha w l-arti, jew jekk b'dak li ghamel l-attur, u cioe' li hawwel pjanti ma' genb dan il-hajt, huwa effettwa l-istabilita' tieghu.

Illi dwar dan, din il-Qorti hasset il-htiega li tinnomina perit tekniku sabiex ighinha f'dan ir-rigward, peress illi tali kwistjoni tirrikjedi sengha specjali. Pero' din il-Qorti mhix obbligata li toqghod fuq ir-rapport tal-perit tekniku, jekk il-konkluzjonijiet raggunti minnu jmorru kontra l-konvinzjoni taghha.

Illi huwa minnu kif intqal fis-sentenza "**<u>Spiteri Tiles Ltd vs Raymond Borg"</u> (**P.A. RCP 28 ta' Frar 2002**) li "***huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu 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 taghmlu 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 –** A.C 29 ta' Mejju 1998; **Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca** – A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **John Saliba vs Joseph Farugia** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **Sammy Tabone vs Carmel Tabone et** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001.

Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li ntqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "**Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et"** *(A.C. 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, l-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux aktar w aktar fejn il-parti nteressata 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-kumpless kollha tac-cirkostanzi irragonevoli."

F'dan il-kaz il-Perit tekniku nominat ikkonkluda li l-porzjon tal-htija ghandu jigi apporzjonat fi kwoti ndaqs bejn il-kontendenti, ghaliex fil-fehma tieghu, ghalkemm il-hajt ma kienx mibni skond is-sengha w l-arti, l-attur ikkontribwixxa ghall-hsara li kien hemm fil-hajt meta zera pjanti vicin tal-hajt.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi u tat attenzjoni lin-noti esebiti, pero' ma thossx illi hija tal-istess fehma tal-perit tekniku, fis-sens li l-htija ghandha tigi apporzjonata fi kwoti indaqs u dan ghar-ragunijiet segwenti.

Jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, u in vista ta' dak li qal il-perit tekniku, li l-hajt ma nbeniex skond is-sengha w l-arti, w dan ghaliex principalment kien hajt singlu u l-materja wzata taht il-hajt kien *loose fill* u hamrija, u mhux dak li qal il-konvenut fix-xhieda tieghu li l-materjal li kien imiss mal-hajt

kien "*materjal ippakjat u cioe' materjal imqieghed bl-idejn wahda fuq wahda li jigi jixbah hajt tas-sejjiegh*". Il-kostruzzjoni ta' dan il-hajt kien jaqa' taht ir-responsabilita tal-perit konvenut, u ghalhekk huwa missu kien prezenti meta kien qed jinbena. Mill-provi prodotti ma jrrizultax li kien il-kaz. Anzi wara l-kollass tal-hajt fil-mori tal-kawza, gie stabbilit li kien hemm vojt konsiderevoli bejn il-materjal u l-linja medjana fejn kien mibni l-hajt.

Il-hajt in kwistjoni nbena bhala *retaining wall* u ghalhekk messu kellu aktar forza, molto piu' meta tqis li l-parti ta' wara kienet esposta w ma kienet qed isserrah ma' xejn. Lanqas ma jirrizulta li l-pilastri li kien hemm f'distanza konsiderevoli kienu sal-pedamenti.

Illi l-perit ighid li l-fatt li l-attur zera pjanti proprju mal-hajt divizorju kien fattur iehor li ghen sabiex jiddistabilixxi l-hajt, u dan ghaliex l-gheruq tal-pjanti jaghmlu pressjoni laterali fuq il-hajt, u minhabba l-ilmijiet ikun hemm penetrazzjoni li ddghajjef l-istruttura. M'hemmx dubbju li din il-Qorti taqbel ma' din it-tezi, pero' minn ezami tal-pjanta esebita li tindika l-*pool area*, liema pjanta giet redatta mill-istess perit konvenut, jirrizulta li huwa kien konxju tal-fatt li kienu ser jinzerghu xi pjanti ghalkemm mhux fil-kwantita' li gew imhawwla. Fil-fatt minn ezami tal-pjanta esebita (Dok CSH 2) jirrizulta li l-konvenut kien ipprovda post fejn kellhom jigu imhawwla pjanti ta' daqs konsiderevoli, w ghalhekk b'gheruq konsiderevoli, fit-trufijiet tal-hajt divizorju, u kien ghalhekk li minn dawn il-postijiet il-konvenut seta' jippresumi li kien ser ikun hemm perkolazzjoni t'ilma. Pero' minn ezami tal-pjanta maghmula mil-perit nominat mill-Qorti jirrizulta, li effettivament l-attur zera' pjanti tul il-hajt kollu u mhux biss f'dawk il-partijiet indikati mill-pjanta maghmula mill-perit konvenut, w ghalhekk huwa minnu li l-attur ghandu jirrispondi ghal dak maghmul minnu.

Illi pero' kif ighid l-istess perit dan huwa biss fatt kontributorju, ghaliex dan nonostante l-hajt xorta ma nbeniex skond is-sengha w l-arti. Ghalhekk il-fatt li l-hajt ma nbeniex skond is-sengha w l-arti huwa l-fattur principali ghall-kollass tal-hajt, w ghalhekk il-proporzjon ta' htija m'ghandhiex tkun dik li kkonkluda dwarha l-perit tekniku.

Ghaldaqstant filwaqt li tiddikjara li l-hajt divizorju ma nbeniex skond is-sengha w l-arti, w ghalhekk huwa l-konvenut li ghandu jirrispondi ghal dan in-nuqqas, tiddikjara li l-attur ikontribwixxa ghal dak li gara, u cioe' il-kollass tal-hajt meta zera' numru ta' pjanti vicin il-hajt.

Illi l-attur ma pprovax il-*quantum* tad-danni minnu sofferti izda sostna fl-avviz li d-danni ma jeccedux it-tlett elef lira Maltin (LM3,000). Illi dwar din is-somma l-konvenut ma qal xejn lanqas fin-nota tieghu, w ghalhekk huwa a bazi ta' din is-somma li l-Qorti sejra tillikwida id-danni sofferti mill-attur.

Ghalhekk il-Qorti qieghda tilqa' t-talba tal-attur u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, b'dan pero' li tiddikjara li l-attur ikkontribwixa ftit ghal dak li gara, w ghalhekk qieghda tiddeciedi li l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli ghal erbgha minn hamsa (4/5) tad-danni sofferti mill-attur, u cioe' fl-ammont ta' hamest elef hames mija u disghin Ewro u hamsin centezmu (€5590.50) ekwivalenti ghal elfejn u erba' mitt Lira Maltin (Lm2400) rapprezentati erbgha minn hamsa (4/5) tas-somma tat-tlett elef lira maltin (Lm3000) filwaqt li l-attur ghandu jbati r-rimanenti wiehed minn hamsa (1/5) tal-ispiza u cioe' elf tliet mija u sebgha w disghin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€1397.62) ekwivalenti ghal sitt mitt Lira Maltin (Lm600) .

Il-Qorti qieghda wkoll tikkundanna lill-konvenut ihallas erbgha minn hamsa (4/5) tal-ispejjez ta' din il-kawza, w ir-rimanenti wiehed minn hamsa (1/5) ghandu jbatihom l-attur."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revokazzjoni taghha b'dawn l-ilmenti:-

(1) L-ewwel Qorti ghamlet komputazzjoni zbaljata tad-dekorrenza tas-sentejn preskrizzjonali;

(2) Ma giex provat illi l-hajt in kwestjoni ma kienx mibni skond is-sengha u l-arti. Dan kien originarjament mibni biex jiflah ghall-pressjoni tal-materjal ippakkjat u mhux ghall-tqeghid ta' hamrija u thawwil ta' sigar u pjanti;

(3) F'kull kaz, l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddisturba l-apporzjonament tal-htija ghall-kollass tal-hajt minn kif determinat mill-espert tekniku;

L-izvolgiment tal-fatti li taw lok ghall-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati jinsabu migjuba sew fl-parti espozittiva tas-sentenza appellata, u ghalhekk ma jidherx li hemm bzonn li dawn jergghu jigu mtennija;

L-ewwel punt li ghandu jigi affrontat u rizolut hu dak dwar ir-raguni li ghaliha l-hajt divizorju msemmi fl-Avviz finalment ikkrolla fil-mori tal-gudizzju. Anzi, ghall-precizazzjoni, il-vera kontestazzjoni, almenu skond l-ewwel ilment, tinsab fit-termini tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1638 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "l-azzjoni ghall-hlas tal-hsara ghandha titmexxa fi zmien sentejn minn dak in-nhar li jigri xi wiehed mill-kazijiet hawn fuq imsemmija";

Huwa forsi utli qabel konsiderazzjoni tas-subinciz (2) appena riprodott, u dak ta' l-elementi li jinzlu mis-subinciz (1) tal-precitat artikolu, li mieghu s-subinciz (2) hu kombinat, illi jigu premessi dawn l-osservazzjonijiet:-

(1) Fost id-dmirijiet ta' l-Arkitett dirigenti hu wisq importanti dak li jissorvelja adegwatament ix-xoghol in korso. Ara "**Francesco Saverio Farrugia -vs- AIC**

Joseph Tonna", Appell Civili, 25 ta' Marzu 1970 u "**Edward Theuma *et* -vs- John Saliba *et***", Appell Kummercjali, 17 ta' Novembru 1972;

(2) Il-perit inkarigat mid-direzzjoni ta' bini hu obbligat jivverifika anke l-materjali li jkunu qeghdin jigu wzati fil-bini. Ara "**Avukat Dr Carlo Moore *nomine* -vs- AIC Carmelo Falzon *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Novembru, 1957;

(3) Ir-responsabilita` tkun ghal difett ta' kostruzzjoni, minbarra difett ta' l-art, u dak id-difett jista' jkun mhux biss xoghol hazin imma anke xoghol ezegwit b'materjal hazin. Ara "**Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino *et***", Appell Kummercjali, 5 ta' Dicembru, 1955, "**Nobbli Gioacchino Attard Montalto -vs- Emmanuel Schembri *et***", Appell Kummercjali, 28 ta' Gunju, 1957 u "**Emanuel Abela -vs- Perit Arkitett Fred Valentino *et***", Appell, 4 ta' Dicembru, 1998;

(4) F'kazijiet bhal dawn wiehed ghandu jivvaluta l-kolpa fuq il-principju tal-kolpa professjonali, fejn il-kolpa jehtieg li tkun inkurja gravi jew injoranza supina. Ara "**Angelo Reitano *et* -vs- AIC Charles Cumbo**", Appell Civili, 31 ta' Mejju, 1957 u "**Bonsons Limited -vs- AIC Catherine Galea**", Appell, 5 ta' Ottubru, 2001;

Maghmula dawn il-premessi, mill-otika tad-dritt ghall-iskattar tal-garanzija kkontemplata fl-Artikolu 1638 jinsab deciz illi "*e` sufficente che una parte dell'edificio presenti un principio di spostamento, d'inclinazione o di cedimento, in modo da rendere pericoloso l'edificio e non atto all'uso a cui fu destinato*" ("**Vincenzo Griscti -vs- Lorenzo Gatt *nomine et***", Appell Civili, 30 ta' Mejju, 1910). Jissokta jinghad f'din l-istess sentenza fuq l-osservazzjoni tad-**Dalloz** ("**Commento all'art 1792 del Cod. Civ. Francese No 29**") illi "*la responsabilita` dell'architetto e dell'intraprenditore, secondo l'opinione piu` comune, si estenda a tutti i difetti gravi, che si verificano nell'opera data ad appalto, quando il pericolo, quantunque non imminente, sia pero` evidente*";

Huwa opportun li jigi sottolinejat illi, kif gie mill-Qorti ta' l-Appell Kummercjali aktar 'il quddiem ritenut illi ghall-aktar akkuratezza wiehed ghandu x'aktarx ihares lejn id-dottrina Taljana fuq is-soggett anke ghaliex id-disposizzjoni relattiva fil-ligi Maltija hi modellata fuq dik korrispondenti fil-Kodici Civili Taljan. Hekk gie deciz fuq it-taghlim tar-**Ricci** ("**Corso Teorico e Pratico di Diritto Civile**", Vol. VII pagna 443, para. 200) illi "*pericolo evidenti di rovina e` quello, come la stessa parola lo indica, che si rivela esternamente e salta agli occhi; onde non puo dedursi da analisi od ispezioni dell'opera eseguita dall'uomo d'arte, bensi da fatti che si rivelano esternamente e facciano ritenere come certa la rovina piu` o meno prossima dell'edificio ad opera notevole. In sostanza la legge non vuole che il pericolo di rovina si argomenti per via di induzione, ma esige che sia apparente e visibile, non potendo avere altro significato la parola evidente*". Ara "**Emanuel Refalo -vs- Joseph Mercieca *et***", Appell Kummercjali, 7 ta' Jannar, 1977;

Issa mill-premess subinciz (2) ta' l-Artikolu 1638 fuq riprodott jidher ben car illi biex jista' jinghad li l-atturi inkorrew fid-dekadenza (u mhux ukoll, preskrizzjoni) mill-ezercizzju ta' l-azzjoni odjerna (ara "**Anthony Micallef -vs- Avv. Dr. Giuseppe Pace *et***", Appell Kummercjali, 15 ta' Lulju, 1969), jehtieg li jirrizulta li dik l-azzjoni giet proposta aktar minn sentejn wara li l-allegat difett u xoghol hazin fil-kostruzzjoni ta' dak il-hajt ipprezenta perikolu car ta' tigrif totali jew parzjali tieghu, u li dak il-perikolu mmanifesta ruhu b'mod evidenti. Dan hu dak li hekk jikkontendi l-appellanti li sehh fil-kaz in diskussjoni meta avverat wahda mill-ipotesijiet kontemplati fis-subinciz (1). Jikkonsegwi illi dak li ghandu jitqies importanti huwa li jigi stabbilit meta deher dan il-perikolu car, anke jekk d-diversi provi fil-process, li jsemmu affarijiet ohrajn, jistghu jkunu importanti biss, ghall-finijiet tad-decizjoni in kwantu riflettanti fuq il-kwestjoni unika quddiem il-Qorti, jigifieri meta l-hajt kien juri perikolu car li sejjer jiggarraf. Ara "**Joseph Gatt *sive* Gatt Baldacchino *et* -vs- Arkitett u**

Inginjier Civili Frank Grixti Soler *et*", Appell Civili, 21 ta' Frar, 1990;

Evidentement, kwestjoni bhal din tirrizolvi ruhha f'wahda ta' fatt. Skond l-ewwel Qorti l-evidenza tar-rovina tal-hajt giet riskontrata f'Ottubru 2006 meta l-attur ikkonsulta lill-Perit Alfred Grech u li, kif jinghad fir-rapport tieghu ta' l-1 ta' Novembru 2006, "*it is this weak construction that has led the wall to tilt outwards with the pressure of the retaining material at foundation level*". Riljev dan li ssokta jigi approfondit mill-Perit Godwin Abela, ukoll ikkonsultat mill-atturi, kif manifest mir-rapport tieghu tat-3 ta' April, 2007. L-appellanti ma jidherx li jaqbel ma' din il-konkluzjoni ghal raguni illi gja hames snin qabel ipprezentaw ruhhom sinjali li l-hajt kien qieghed jitbewwaq u kien hemm sinjali ta' moviment, skond kif verifikat mill-Perit John Attard li minghandu l-atturi hadu parir. Dan huwa veru imma wiehed, imbaghad, ma jridx jinsa illi dejjem skond dak l-istess parir l-atturi kellhom jistennew u ma jaghmlu xejn ghaliex il-problema kienet kapaci tirrizolvi ruhha bl-appogg u b'hekk il-hajt jissahhah;

Jinzel minn dan illi jekk ghall-Perit imsemmi ma kienx ghad hemm f'dak l-istadju perikolu evidenti ta' tigrif fil-hajt, kemm jista' jinghad b'aktar forza li hekk kien ukoll ghall-atturi, li kienu ghal kollox profani mit-teknika meta paragonati mal-perit minnhom ikkonsultat. Mhux il-kaz allura li fuq dan il-punt il-Qorti titbieghed mir-ragonament u mill-konkluzjoni tal-Qorti ta' l-ewwel istanza;

Il-perit gudizzjarju ssottometta illi l-hsara fil-hajt grat minn irregolarita` askrivibbli ghall-fatt gravi tal-kostruzzjoni tieghu, u kien minn dan il-vizzju li avverat ir-rovina jew il-perikolu tar-rovina fil-hajt. Minn din l-ottika, u dik tar-rapporti tal-periti *ex parte* hu sew evidenzjat illi l-hajt ma nbeniex skond l-arti u s-sengha;

Mhux dan biss pero`. Dejjem l-istess perit gudizzjarju rrileva wkoll fir-rapport ulterjuri tieghu wara l-kollass tal-hajt illi l-atturi ghandhom jinzammu responsabbli ghall-kontributorjeta` ta' dak il-kollass bil-fatt ta' thawwil ta' pjanti u ta' sigar fil-vicinanzi tal-hajt f'numru aktar minn dawk ipprogettati mill-konvenut fil-pjanta originali tieghu. Skond l-istess espert il-probabilita hi li l-hajt ma kienx jitbewwaq daqstant. Din il-konstatazzjoni ta' l-espert tekniku hi verifikabbli wkoll mir-ritratti esebiti li juru l-presenza ta' hamrija u tal-gheruq tal-pjanti fil-fili tal-hajt. Sinjifikanti bosta r-rakkomandazzjoni li jaghmel *in calce* ghal dak l-istess rapport tieghu fejn jghid illi l-attur ghandu jiddezisti milli jiddepozita kwalunwke tip ta' materjal jew thawwil ta' pjanti vicin il-hajt;

In bazi ghal dan ir-ragonament tieghu l-espert tekniku opina illi l-htija ghall-event li sehh ghandha tigi apporzjonata fi kwoti ndaqs. Ma' dan l-ewwel Qorti ma qabletx u ghaddiet biex immotivat l-konkluzjoni taghha illi, gjaladarba l-hajt ma nbeniex skond it-teknika tajba, l-apporzjonament tal-htija ma kellux ikun f'mizura ugwali, anke jekk irrikonoxxiet illi l-atturi kkontribwew biz-zara' ta' pjanti tul il-hajt kollu;

Jinsab deciz illi "jekk il-Qorti ta' l-ewwel grad tkun uzat id-diskrezzjoni taghha fl-allokazzjoni tal-hsara, il-Qorti ta' l-Appell, bhala regola, ma tiddisturbax dik id-diskrezzjoni; biex din id-diskrezzjoni tigi disturbata jehtieg li jkun jidher car illi hemm motivi ta' certa gravita" ("**Cristino Zahra -vs- Raymond Ashley**", Appell Civili, 24 ta' Gunju, 1960). Ara wkoll is-sentenza ta' l-istess Qorti fl-ismijiet "**Joseph Galdes -vs- Victor Micallef**", 20 ta' Jannar, 1964 li gharrfet illi, kif inhi l-ligi (Artikolu 1051, Kodici Civili), ma tezisti ebda regola prestabilita li tistabilixxi l-proporzjon ghan-nofs jew frazzjoni ohra;

Ghandu jizdied, pero`, illi "*of course in assessing the degree of blame of each side is not a matter of adding up sins and assessing culpability by a kind of arithmetical*

process" ("**Edward S. Arrigo *et nomine* -vs- Paul Laferla**", Appell Kummercjali, 16 ta' Mejju, 1960);

Applikati l-predetti principji ghall-fattispeci hi l-fehma ponderata ta' din il-Qorti illi ghalkemm hu veru li l-hajt li nbena kien servjenti bhala *retaining wall*, u tali ma kienx kif suppost, minn naha l-ohra ma jista' jezisti ebda dubju illi l-atturi kkontribwew sew bir-rass tal-hamrija ma' l-istess u l-ippjantar ta' volum gmielu ta' xtieli u sigar fil-vicinanzi ta' l-istess hajt, kif mir-ritratti u l-ispezzjonijiet peritali kkonfermat. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ttendi aktar versu r-ragonament tal-perit gudizzjarju milli ghal dak ta' l-ewwel Qorti. Apparti li c-cirkostanzi pekuljari tal-kaz dan jissuggeruh bhala apporzjonament aktar gust u ekwitattiv, tibqa' dejjem valida b'ripetizzjoni l-massima prattika tal-bon sens applikata wkoll fis-sentenza fuq citata "**Galdes -vs- Micallef**" fis-sens illi "*it is a sound rule that when the case is such that the blame cannot with any certainty be apportioned, the liability should be apportioned equally*";

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma tistax taqbel ma' l-espressjoni ta' fehma ta' l-atturi appellati bl-appell incidentali taghhom u li permezz tieghu jiccensuraw lill-ewwel Qorti talli sabithom responsabbli ta' kwinta parti (1/5) tal-hsarat fil-hajt. Ghaldaqstant din il-kontestazzjoni taghhom ser tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, filwaqt li tichad l-ewwel zewg ilmenti ta' l-appellanti, kif ukoll l-appell incidentali ta' l-appellati, tilqa' t-tielet ilment ta' l-appellanti fis-sens li tvarja s-sentenza appellata billi tapporzjona l-htija ghall-kollass tal-hajt f'ishma ugwali bejn il-partijiet. Konsegwentement, il-Qorti qeghda tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi in linea ta' danni s-somma ta' elf u hames mitt lira (Lm1500) ekwivalenti ghal tlett elef erba' mija erbgha u disghin euro u sitt centezmi (€3494.06). L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-kontendenti fl-istess proporzjon ta' nofs kull wiehed, b'dan illi l-atturi appellati

ghandhom ibatu wehidhom l-ispejjez ta’ l-appell incidentali.

< Sentenza Finali >

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