MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 27/2009

Raymond u Josephine konjugi Brincat
vs
Edward Schembri Wismayer

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti Raymond Brincat jabita fl-appartament li jinsab immarkat internament bin-numru hamsa (5) gewwa l-fond immarkat bin-numru mija u ghaxra (110) fi Triq San Kristofru, Valletta.

2. Illi l-konvenut wettaq diversi alterazzjonijiet strutturali fl-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) gewwa l-fond immarkat bin-numru mija u ghaxra (110) fi Triq San Kristofru, Valletta, liema appartament jinsab sottostanti ghal dak okkupat mir-rikorrenti Raymond Brincat.

3. Illi minhabba traskuragni, imperizja, negligenza, nuqqas ta’ tharis ta’ regolamenti u nuqqas ta’ diligenza min-naha tal-konvenut fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet fuq accennati, l-appartament okkupat mir-rikorrenti sofra hsarat strutturali estensivi, u dan kif ser jigi ippruvat ampjament waqt is-smigh ta’ din il-kawza.

4. Illi dawn il-hsarat strutturali gew konstatati mill-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti u sahansitra anke mill-perit arkitett inkarigat mill-konvenut.

5. Illi ghalkemm il-konvenut fil-bidu wera x-xewqa li jaghmel tajjeb tal-hsarat konsegwenzjali kif fuq premessi, dan meta gie interpellat, baqa’ inadempjenti.

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti kif fuq premess, occorrendo permezz ta’ l-opera ta’ periti nominandi.

2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti kif fuq premess, occorrendo permezz ta’ l-opera ta’ periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni likwidati minnha lir-rikorrenti u dan prevja kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvediment iehor li lilha jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez, inkluz tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma’ din il-kawza, u bl-imghax legali dekorribbli mill-jum ta’ l-intavolar ta’ din il-kawza kontra l-konvenut li gie ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha espona:

1. Illi huwa mhux responsabbli ghal ebda hsarat allegatment sofferti mill-atturi.

2. Illi bla pregudizzju l-intimat eccepixxa li l-pretensjoni ta' l-atturi hija wahda ezagerata.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-digriet tal-25 ta' Marzu 2009 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Mario Cassar bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar li fiha semma:
"<u>Osservazzjonijiet tal-perit tekniku.</u>

1) L-esponent l-ewwel zamm access fil-fond bin-numru 110/3, Triq San Kristofru – il-proprjeta` tal-konvenut. Waqt l-access gie kkonstatat illi l-konvenut kien ghamel xogholijiet li jikkonsistu f'alterazzjonijiet estensivi fil-fond u li jinkludu ftugh ta' hitan u alterazzjonijiet ohra. Dok MC1/1/2/3/4.
2) Illi l-fond tal-konvenut jigifieri numru 110/5 Triq San Kristofru, li jigi sovrastanti ghal fond tal-konvenut, garrab hsarat kemm fil-madum ta' l-art, hitan u soqfa li huma kompatibbli u rizultat tax-xogholijiet ta' alterazzjonijiet strutturali li saru fil-fond sottostanti, jigifieri l-fond tal-konvenut. Dok. MC2/1/2/3/4/5.
3) Illi z-zewg periti rispettivi mqabbda mill-partijietipprezentaw diversi rapporti/stimi fejn spjegaw x'kienu l-

hsarat rizultanti mix-xogholijiet tal-konvenut fil-proprjeta` tal-attur. Il-Perit Svetlana Sammut ghall-konvenut ipprezentat ukoll *condition report* tal-proprjeta` tal-attur qabel ma kienu bdew ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-konvenut, u iehor wara li dawn kienu tlestew.

4) Filwaqt illi l-perit tal-konvenut qeghdha tistma l-valur tax-xogholijiet riparatorji ghal €4244.81 – Dok. SV2), l-istima tal-perit Farrugia ghall-attur telghet ghal €16,068.32 – Dok. C) a fol 32 fil-process.

<u>Konkluzjonijiet tal-perit tekniku.</u>

a. L-esponent ikkonstata u wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti wara li nzammu z-zewg accessi (fejn ittiehdu diversi ritratti), u wara li ha in konsiderazzjoni fil-process. L-esponent jispecifika li l-inkarigu tieghu kien illi jikkonstata l-hsarat, ir-responsabbilita` u jillikwida d-danni.

b. Illi l-hsarat rizultanti fil-fond tal-attur, jigifieri l-fond bin-numru 110/05 Triq San Kristofru, Valletta, huma kagun tax-xogholijiet ta' alterazzjonijiet strutturali fil-fond sottostanti tal-konvenut, jigifieri l-fond bin-numru 110/3 Triq San Kristofru, Valletta. Dok MC2)/1/2/3/4, M3)/1/2/3/4.

c. Illi l-hsarat jikkonsistu f'kunsenturi fil-hitan tal-fond ta' l-attur u caqlieq tal-madum tal-art, flimkien ma' *grouting* tal-madum tac-cerakmika, tal-hitan, kemm fil-kcina u kemm fil-kamra tal-banju.

d. L-esponent jirreferi ghaz-zewg valutazzjonijiet tal-periti rispettivi, u huwa tal-fehma li l-istima tal-perit tal-konvenut hija kemmxejn konservattiva, u dik prezentata mill-perit tal-attur hija eccessiva. F'din ta' l-ahhar gew inkluzi *items* li ma kellhomx jigu inkuzi.

e. L-esponent huwa tal-fehma li l-madum tat-tip PC8 ma ghandux jinbidel kollu u ghandhom jinbidlu biss dawk il-madum miksur. Dan il-madum ghadu jigi prodott lokalment.

f. Il-konkluzjonijiet tal-valutazzjoni tax-xogholijiet riparatorji huma migbura f'Dok MCE1), fejn l-esponnet qieghed jindika kull *item* li ghandu jigi mibdul/irrangat, bil-prezzijiet kurrenti tas-suq.

g. Din l-istima ghax-xogholijiet ripartorji jammontaw ghal €6699 u din tinkludi l-VAT."

Rat id-domandi in eskussjoni fejn iddefinixxa l-finituri tal-appartament bhala ta' livell tajjeb. Zied li fl-istima tal-perit *ex-parte* kien hemm xoghol fit-*top* tal-kcina u xogholijiet ohra li ma gewx inkluzi fl-ewwel rapport tal-perit tar-rikorrenti datat il-11 ta' Lulju 2008 - Dok. B, a fol. 11 fil-process. Fl-istima tieghu ma inkludiex l-irham ta' *travertine* li jinsab fil-gallarija ghax mhux miksur. Semma li ha in konsiderazzjoni l-fatt li tibdil ta' xi madum jista' jikkaguna hsarat ohrajn lill-madum li jkun biswit il-maduma miksura. L-alterazzjonijiet sottostanti kienu principalment jikkonsistu fi ftugh ta' hitan u inkluzjoni ta' travi tal-hadid. Il-possibilta` li l-bini jkompli jistrieh hija minima. Il-Perit Cassar ikkonferma li l-valur ta' l-appartament tar-rikorrenti, wara x-xogholijiet riparatorji ser ikun reintegrat ghal dak precedenti. Ma qabilx li l-kamra tal-banju proprjeta` tar-rikorrenti sofriet hsarat konsistenti f'distakkar tal-madum kemm tal-hajt u kemm ta' l-art. Il-madum fil-kamra tal-banju ma qatax, biss waqa' xi *grouting* li jista' jigi mimli bi *grouting* iehor.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi r-rikorrenti lmentaw li l-intimat li joqghod 110/3, Triq San Kristoforu, Valletta ghamel xogholijiet konsistenti f'alterazzjonijiet estensivi li ikkawzaw hsarat fuq il-fond 110/5, Triq San Kristoforu, Valletta abitat mir-rikorrenti. Gie konstatat li saru ftuh ta' hitan u alterazzjonijiet ohra li wassal ghall-hsarat fl-art, hitan u soqfa. Il-Perit Sammut ghall-intimat ipprezentat *Condition Report* u stmat ix-xogholijiet riparatorji f'€4,244.81 waqt li l-perit tar-rikorrenti €16,068. Mir-rapport peritali ta' l-arkitett nominat mill-Qorti, Mario Cassar, irrizulta li l-hsarat fil-fond tar-rikorrenti, jigifieri l-fond bin-numru 110/05 Triq San Kristofru, Valletta, huma kagun tax-xogholijiet ta' alterazzjonijiet strutturali fil-fond sottostanti ta' l-intimat,

jigifieri l-fond bin-numru 110/3 Triq San Kristofru, Valletta. Il-Perit Cassar ikkonkluda li l-valutazzjoni tax-xogholijiet riparatorji, inkluz il-VAT, jammota ghal €6,699. Dan jinstab dettaljatament elenkat a fol 70 u 71 tal-process, kif ukoll hemm ir-ritratti a fol 72 sa 75 tal-process.

Illi r-rikorrenti permezz ta' rikors prezentat fid-19 ta' Lulju 2010 talbu li jigu awtorizzati jressqu prova dokumentarja u cioe` rapport tekniku tal-Perit Farrugia. Illi l-Qorti cahdet tali talba ghax kull prova ta' natura teknika kellha ssir quddiem il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. Fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-istess rikorrenti, saret referenza ghal diversiaspetti ta' natura teknika. Illi hu ovvju li dwar aspetti teknici l-Qorti mhux sejra tindahal fid-diskrezzjoni ta' perit tekniku sakemm ma jkunx lampanti li hemm xi haga mhux korretta. Ghalhekk huwa inutili li dwar aspetti teknici r-rikorrenti jkompli jippersisti fuq kunsiderazzjonijiet li normalment ikunu gejjin mill-perit *ex-parte* li jinsisti li ghandu ragun ghalkemm fil-fatt ikun gie konstatat mod iehor. Wara kollox kien dejjem possibbli ghal kull wahda mill-partijiet li titlob in-nomina tal-periti addizzjonali jekk ma taqbilx ma' dak sottomess mill-perit nominat mill-Qorti. Ghal dawn il-motivi tikkonferma l-kunsiderazzjoni teknici tal-Perit Arkitett Mario Cassar u tqis li kawza ta' l-alterazzjonijiet u xogholijiet fil-fond 110/3 proprjeta` ta' l-intimat gew ikkawzati hsarat fil-fond tar-rikorrenti, 110/5 Triq San Kristoforu, liema hsarat jikkonsistu f'konsenturi fil-hitan, caqlieq tal-madum ta' l-art, *grouting* tal-madum, kemm tal-hitan kif ukoll tal-kcina u tal-kamra tal-banju, u li biex isiru x-xogholijiet riparatorji inkluz il-VAT hemm stima ta' €6,699.

Fit-talbiet tieghu r-rikorrenti talab l-imghax legali dekorribbli mill-jum ta' l-intavolar tal-kawza, izda hemm gurisprudenza kostanti li dan mhux il-kaz, izda peress li l-ammont qieghed jigi likwidat illum, l-imghax jiddekorri mill-lum (ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tas-17 ta' Marzu, 2010 (Citazz. Nru.: 448/87FS) fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat *et***.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni li l-intimat li mhux responsabbli ghal ebda hsarat allegatament sofferti mir-rikorrenti, u dan kif deciz mill-Perit Arkitett Mario Cassar.

Dwar it-tieni eccezzjoni, din hija milqugha fis-sens li ghalkemm irrizulta b’mod car li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija wahda esagerata fis-sens li l-perit nominat mill-Qorti wasal ghall-konkluzjoni li l-ammont ta’ xogholijiet huwa ta’ €6,699, l-istima tal-Perit Farrugia ghar-rikorrenti telghet ghal €16,068.32 (Dok C). Huwa veru li l-istima tal-perit ta’ l-intimat tax-xogholijiet riparatorji kif imsemmi fid-Dokument SV2 tammonta ghal €4,244.81 u b’hekk kif qal l-istess perit nominat, l-istima tal-perit ta’ l-intimat kienet kemmxejn konservattiva waqt li dik tal-perit tar-rikorrenti kienet eccessiva.

Il-Qorti tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni sofferti minnhom.

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta’ €6,699.

Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta’ €6,699 bl-imghax legali dekorribbli mil-lum.

Minhabba t-talba ghal ammont ferm superjuri, l-ispejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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