MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 481/2007

Mario Xerri u martu Rita Xerri
vs
Anthony Muscat u martu Violet Muscat

Il-Qorti,

l-atturi qed ighidu dan fir-rikors guramentat tas-27 ta’ April 2007:

1. Illi huma proprjetarji tal-fond li huwa bungalow u li jinsab 177 Paloma Triq il-Parilja, Santa Venera;

2. Illi l-konvenuti intimati huma proprjetarji tal-fond li jinsab biswit il-fond tal-atturi u cioe fi Triq il-Parilja Kantuniera ma’ Triq Guze Flores Santa Venera;

3. Illi qabel mal-konvenuti bdew ix-xogholijiet ta’ twaqqiegh u skavar fil-fond hawn fuq imsemmi, huma baghtu lil perit taghhom il-perit David Psaila f’Mejju tas-

sena l-ohra li kien ikkonstata li fil-fond tal-atturi ma kien hemm ebda hsarat jew difetti liema rapport tal-perit Psaila qed jigi anness u markat Dok. MX1;

4. Illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni fil-fond kontigwu li jinsab fi Triq il-Parilja Kantuniera ma' Triq Guze Flores Santa Venera liema thaffir sar f'distanza anqas minn dik permess mil-ligi;

5. Illi in konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet u thaffir gew kagunati hsarat u danni ngenti fil-proprjeta tal-atturi fuq imsemmija u dan kif certifikat mill-perit Adrian Falzon f'diversi rapporti li ghamel u li qed jigu mmarkati Dok. MX2;

6. Illi mid-data tar-rapport tal-perit Falzon u stante li l-hsarat komplew jikbru l-atturi, kellhom jaghmlu xi xogholijiet riparatorji sabiex il-hsara ma tkomplix tikber liema spejjez ghal tali xogholijiet ammontaw ghal tlett elef hames mija u erbgha u sebghin lira Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm3,574.62) u dan oltre d-danni li ghad hemm fl-istess fond proprjeta tal-atturi;

7. Illi ghalkemm debitament interpellati l-konvenuti intimati baqghu inadempjenti;

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi sofrew danni fil-fond proprjeta taghhom li jinsab 177 Triq il-Parilja Santa Venera liema danni gew kawzati minn xoghol ta' twaqqiegh u skavar li sar mill-konvenuti;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghal dawn id-danni sofferti mill-atturi konsegwenza tal-istess;

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati lill-atturi;

Bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-20 ta' Frar 2007 u tal-ittra numru 581/07 rispettivament, tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1459/06 u tal-mandat ta' inibizzjoni 120/07 u tal-mandat ta' sekwestru kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni, u b'rizerva ta' aktar dokumenti waqt il-kawza;

Il-konvenuti qed jirrispondu kif gej:

1. Jispetta lir-rikorrenti/atturi l-prova tal-ewwel talba kif dedotta kontra l-esponenti fis-sens li kienu x-xogholijiet li saru fil-fond tal-esponenti u li jinsab biswit dak tar-rikoorenti/atturi li kkagunaw il-hsarat allegati minnhom;

2. It-tieni talba tar-rikorrenti/atturi kif dedotta kontra l-esponenti ghandha tkun respinta billi l-esponenti mhux responsabbli ghad-danni li huma allegatament garrbu;

3. It-tielet talba ghandha tkun respinta billi ma hemmx danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti/atturi. Fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghall-premess, anke l-indikazzjoni li r-rikorrenti/atturi qed jaghtu tad-danni taghhom juri quantum pretiz li huwa esagerat. Ghalhekk tispetta lir-rikorrenti/atturi li jgibu l-prova tad-danni skond il-ligi;

4. Anke r-raba' talba ghandha tigi rigettata stante li l-esponenti m'ghandhomx ikunu kundannati jhallsu danni lir-rikorrenti/atturi;

5. Salvi ecccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi;

Rat ix-xhieda prodotta mill-partijiet, id-dokumenti esebiti, ir-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar u l-eskussjoni li saritlu, l-atti kollha inkluz is-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2011;

Ikkunsidrat

Fatti

Din hi kawza fejn l-atturi qed jallegaw illi huma sofrew hsarat fil-fond proprjeta taghhom 177 Paloma, Triq il-Parilja, Santa Venera meta l-konvenuti kienu qed jaghmlu xogholijiet ta' demolizjoni u skavar fil-proprjeta taghhom adjacenti ghal dik tal-atturi. Il-konvenuti qed jilqghu ghal din l-allegazzjoni billi jichdu responsabbilta ghad-danni li l-kawza taghhom trid tigi ppruvata mill-atturi. Ghalkemm l-atti huma voluminuzi pero l-fatti riassunti huma s-segwenti.

Il-konvenuti riedu jizviluppaw il-proprjeta taghhom adjacenti ghal dik tal-atturi u ghal dan il-ghan ingaggaw lil perit David Psaila li ha hsieb ghamel il-pjanti u l-kuntrattur Frans Zammit biex jaghmel xogholijiet ta' twaqqiegh u skavar tas-sit taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess perit. Il-konvenuti hargu wkoll polza tal-assikurazzjoni ghal riskji kontra terzi qabel inbeda ix-xoghol. Il-perit Psaila ghamel condition report tal-proprjeta tal-atturi fl-1 ta' Mejju 2006 cioe xahrejn qabel inbeda x-xoghol ta' demolizzjoni (Dok. MX1 a fol. 4 tal-process). F'dan ir-rapport hu kkonstata hsarat zghar fil-proprjeta tal-atturi konsistenti ma' sinjali ta' xi umdita fil-filata ta' fuq fil-kamra tas-salott u kamra tas-sodda, kif ukoll fil-hajt u saqaf tal-washroom u konsenturi f'hajt f'din il-kamra u xi konsenturi f'hajt fit-terrazzin.

Ix-xogholijiet ta' demolizzjoni bdew ghal habta tal-21 ta' Gunju 2006 u mill-ewwel l-atturi bdew jilmentaw li x-xogholijiet ta' demolizzjoni kienu qed jikkawzaw hsarat fil-bini taghhom, konsistenti fi xquq fil-madum u konsenturi fil-hitan interni w esterni tal-proprjeta taghhom.

Ghalkemm saru laqghat mal-assikurazzjoni tal-atturi, u bejn il-periti tal-partijiet, ma ntlahaqx qbil dwar il-kawza tal-hsarat u anqas giet accettata mill-atturi offerta minghajr pregudizzju, da parti tal-assikurazzjoni tal-konvenuti, cioe d-ditta Elmo, ta' €2,728 (Lm1,200).

Il-kwistjoni principali ta’ dizgwid kien il-kagun tal-hsarat li sofrew l-atturi, hsarat li mill-atti huma evidenti li ma kienux hemm qabel bdew ix-xogholijiet kif inhu facilment verifikabbli meta wiehed jara l-condition report tal-perit Psaila, cioe l-perit imqabbad mill-konvenuti biex jikkonstata l-kondizzjoni tal-proprjeta tal-atturi qabel inbeda x-xoghol u r-rapporti li saru mill-istess perit waqt li x-xogholijiet kienu ghaddejjin cioe dak tal-4 ta’ Ottubru 2006 (a fol. 174 tal-process) fejn hu ammess li saret xi hsara waqt ix-xogholijiet ta’ demolizzjoni, kif ukoll dawk ex parte da parti tal-atturi maghmula mill-perit Adrian Falzon meta sehhet il-hsara u ’l quddiem waqt li kien ghaddej ix-xoghol. Dawn ir-rapporti saru fis-7 ta’ Settembru 2006, 3 ta’ Ottubru 2006, 26 ta’ Jannar 2007 u 25 ta’ April 2007 (fol. 8, 6, 213 u 11 tal-process rispettivament). Bazikament ir-rapport tas-7 ta’ Settembru 2006 jelenka fid-dettal il-hsarat kollha riskontrati sa dak iz-zmien u l-ispiza necessarja ghat-tiswija, uhud minnha urgenti qabel ma jibda jinbena s-sit adjacenti minhabba konsenturi fil-hajt appogg adjacenti ghas-sit tal-konvenuti. Issir referenza wkoll ghar-rapport tal-perit tal-assikurazzjoni Mariello Spiteri tat-2 ta’ Settembru 2006 (fol. 250 tal-process) li wkoll isemmi xi hsarat fil-fond tal-atturi.

Skond l-atturi u l-perit minnhom imqabbad, ir-raguni tal-hsarat kollha sofferti kienet l-ingenji wzati ghad-demolizzjoni u l-metodu ta’ demolizzjoni. Skond il-perit tal-assikurazzjoni Mariello Spiteri u dak tal-atturi David Psaila l-hsara ma grawx minhabba l-ingenji u l-mod kif sar ix-xoghol izda minhabba nuqqas ta’ defleation fil-planki tas-saqaf tal-binja tal-atturi li kienet marsusa mal-binja tal-konvenuti u li strahu meta l-hajt tal-appogg tal-binja tal-konvenuti twaqqghet.

Ghal kjarezza hu pacifiku bejn il-partijiet li l-hitan divizorji bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kienu mibnijin ghal rashom u l-proprjetajiet ma kienux imqabbda b’hajt komuni wiehed. Id-distanza bejn iz-zewg hitan kienet minima pero madankollu kulll proprjeta kellha qoxra ghaliha. Kien hemm nuqqas ta’ qbiel dwar min bena l-ewwel li seta kellha relevanza ghal dak li ser jinghad aktar ’l quddiem pero l-kontenzjoni tal-periti ex parte tal-

konvenuti u l-assikurazzjoni li hu ghamel ftehim maghha hi illi meta saru l-planki tal-konkos tal-binja tal-atturi dawn ma strahux bizzejjed bil-bini fuqhom billi kien hemm il-binja tal-konvenut tmiss kwazi mieghu. Xi ftit ikun qabad mal-hajt tal-appogg proprjeta tal-konvenuti. Dan ifisser li meta sar it-twaqqiegh tal-hajt tal-konvenuti, ser ikun hemm moviment billi l-planki tas-saqaf tal-proprjeta tal-atturi ser jistriehu billi r-'restraint' ikun tnehha u din ikkawzat il-konsenturi u qsim fil-proprjeta tal-atturi.

Il-perit ex parte tal-atturi ma jaqbel xejn ma' din l-opinjoni u hu tal-opinjoni illi l-makkinarju wzat cioe pneumatic scissor kien il-kagun principali tal-hsara billi dan jaghmel hafna vibrazzjoni waqt id-demolizzjoni. Inoltre hu kien tal-opinjoni, ibbazat fuq kif jidher il-materjal tal-bini imwaqqgha fir-ritratti esebiti mill-atturi, illi l-binja ma gietx smantellata kif titlob is-sengha meta ghandek proprjetajiet ohra adjacenti izda giet demolita billi l-binja twaqqghet b'mod li d-demolizzjoni ta' sular tithalla taqa' fuq dik ghadha shiha.

Konsiderazzjonijiet legali

Ir-rikorrenti qed jibbazaw il-pretensjonjiet taghhom fuq il-htija aquiliana li tippresupponi fatti li minnu titnissel ex nunc. F'din it-tip ta' azzjoni kontrarjament ghal dik kontrattwali ma hemmx rabta obbligatorja antecendenti ghal-att jew ommissjoni li jaghti lok ghad-dannu li l-atturi jallegaw li gie lilhom kawzat. Fuq l-atturi jintefa l-oneru li jippruvaw in-nexus bejn l-agir tal-intimat u d-dannu minnhom soffert (ara **Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb pro et noe**, PA 03/07/2003 fost hafna ohrajn li jenuncjaw dan il-principju bazilari tad-dritt).

Ovvjament kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghal hsara li tigri b'dak l-uzu (art. 1030 Kodici Civili). Dan il-qies insibuh fl-artikolu 1032(1) fejn il-ligi tispjega li jekk ma tintuzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja, titwieled ir-responsabbilta ghad-danni.

Armat b’dawn il-principju l-Qorti fl-ewwel lok trid tara jekk il-hsarat sofferti mill-atturi kienux ir-rizultat tal-operat tal-persuni mqabbda mill-konvenuti fuq parir tal-perit taghhom biex jaghmlu xogholijiet ta’ demolizzjoni u skavar fil-proprjeta taghhom. Li kien hemm il-hsarat hu indiskuss. Dan hareg car mill-fatti ghalkemm l-entita taghhom tigi diskussa fi stadju ulterjuri. Li dawn il-hsarat sehhew meta nbeda xi xoghol ta’ demolizzjoni hu wkoll indiskuss. Pero l-atturi ma jistghux jieqfu hawn. Iridu jippruvaw illi l-hsara hi l-konsegwenza tal-operat tal-konvenuti jew persuni mqabbda minnhom. Il-gurisprudenza tghallimna illi ”Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet kienux, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq bilanc ta’ probabbiltajiet, sostrat baziku ta’ azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mil-preponderanza tal-provi, generalment bastanti ghal konvinciment; ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet. Dan ghad-differenza ta’ dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragonevoli” (**Emanuel Ciantar vs David Curmi et** PA 28/03/2003).

Jidher li hadd mill-periti ex parte ma kien prezenti fil-hin jew vicin il-hin tad-demolizzjoni pero kollha jaqblu li l-hsara sehhet meta kienet issir id-demolizzjoni. Meta tqies ir-ragunijiet li jaghtu d-diversi periti ghal kawza tal-hsara, il-Qorti hi aktar konvinta minn dak li xehdu mart l-attur li kienet fuq is-sit fil-hin tad-demolizzjoni u l-vibrazzjonijiet li semghet u hasset, kompatibbli mal-opinjoni tal-perit ex parte tal-atturi li ssostni li l-makkinarju wzat kien kbir wisq ghal abitat u jaghmel vibrazzjonijiet meta jintuza kif ukoll il-mod kif probabbli sehh id-demolizzjoni tenut kont tar-ritratti li juri fazijiet ta’ twaqqiegh fejn jidher borg gebel kollu fuq xulxin (ara ritratti RX8 sa RX17 pagni 54-63 tal-process) bhala l-kawza probabbli tal-hsarat li sofrew l-atturi. L-opinjoni tal-perit ex parte tal-konvenuti ma jsib ebda konfort fil-provi izda hi biss opinjoni bazata fuq ipotesi li ma rrizultatx minn ebda fatt konkret. Infatti din l-ipotesi tistrieh fuq il-prova li l-binja tal-atturi saret wara dik

tal-konvenuti u ghalhekk kien hemm contraction tal-planki tas-soqfa tal-atturi. Pero din il-prova giet konfrontata mill-atturi u r-ritratti ghalkemm mhux cari bizzejjed pero jitfghu dubbju jekk fil-fatt il-hajt tal-appogg tal-atturi inbeniex wara kif isostnu l-konvenuti billi jidher imbajjad, kif del resto isostnu l-atturi. U jekk kien imbajjad dan ma setghax sar wara li kien gia mibni l-hajt tal-appogg tal-konvenuti ftit pulzieri 'l boghod mnejn inbena l-hajt tal-appogg tal-atturi (ara ritratti Dok. RX15 fol. 61 tal-process).

Il-konvinzjoni tal-Qorti bbazata fuq probabbiltajiet issib konfort fir-rapport peritali tal-espert tal-Qorti Mario Cassar li jikkonkludi li l-hsarat fil-proprjeta tal-atturi kienet kompatibbli ma' xoghol ta' twaqqiegh u skavar li sar fil-binja tal-konvenuti u illi din il-hsara sehhet ghax ma saritx skond is-sengha u l-arti minghajr ma nghata kaz ghal-konsegwenzi ta' hsara fi proprjeta ta' terzi. Isostni wkoll illi l-opinjoni tal-periti ex parte tal-konvenuti dwar il-kagun tal-hsara hi ghal kollox bla bazi (ara fol. 562 u 563 tar-rapport tal-perit Mario Cassar). Kif qalet a propozitu l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Calleja vs Mifsud** "kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-kunsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx 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 hu ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu ghall-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti ... illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'dankollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentament u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrisolvi l-kwezit ta' natura teknika".

Din il-Qorti ma ssibx raguni ghalfejn ghandha tiskarta l-opinjoni tal-perti tekniku iktar meta anqas il-partijiet

infushom ma eskutew lil perit tekniku dwar din il-parti tar-rapport tieghu cioe s-sejba tal-htija ghal hsara.

Dawn il-kostatazzjonijiet wasslu lil Qorti sabiex tikkonkludi illi l-atturi ppruvaw illi huma sofrew hsara fil-bini taghhom konsegwenza ta' xogholijiet ta' demolizzjoni u skavar li kien isir fil-proprjeta tal-konvenuti, liema xogholijiet ma kienux isiru skond is-sengha u l-arti.

Ghalkemm ma hemmx eccezzjoni f'dan is-sens din il-Qorti thoss li ghandha taghmel il-kummenti taghha dwar ir-responsabbilta tal-konvenuti qua legittima kontraditturi fil-kawza. Hu minnu illi l-hsara sehhet waqt xogholijiet fis-sit tal-konvenuti. Din il-hsara sehhet mhux personalment mis-sidien izda mill-kuntrattur Frans Zammit u/jew nies ingaggati minnu, liema kuntrattur kien imqabbad mill-konvenuti, fuq pariri tal-perit taghhom David Psaila li skond l-istess konvenuti ha hsieb kollox hu. Billi din hi vertenza bazata fuq *colpa aquiliana*, wiehed jista' jiddubita min hu allura l-legittimu kontradittur f'din il-kawza.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Sammut vs Zammit**, deciza mill-Prim Awla, fil-11 ta' Lulju 2001, illi: " Hu obbligu ta' kull persuna li jkun qed jizviluppa s-sit tieghu, li jiehu dawk il-prekawzjonijiet kollha opportuni li jigi evitat hsara fil-fond tal-gar".

Inoltre, kif intqal fil-kawza **Bugeja vs Washington**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Apell, fil-5 ta' Mejju 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "il-diritto del propietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazjioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu jrid 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-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004. Intqal ukoll fil-kawza **Captur vs Borg**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1993, illi "kull min,

b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni".

Mhux hekk biss izda sid ta' fond ma jistax jinheles mill-obbligu li jnehhi l-kawza tal-hsarat li jkun sofra l-gar tieghu kemm-il darba f'tali kawza jkun ikkorobora l-fatt ta' terz; fil-konfront tat-terz is-sid ikollu semai dritt ta' rivalsa (**Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited**, App. Inf. 25.02.2004).

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-konvenuti huma legittimi kontradditturi f'din il-vertenza billi ma ngiebet ebda prova da parti taghhom illi huma agixxew ta' *bonus pater familias* fit-tutela tad-drittijiet taghhom qua sidien u ghamlu minn kollox biex ma ssirx hsara lil terzi bl-operat taghhom jew nies imqabbda minnhom. Mhux bizzejjed ghall-konvenuti li jghidu biss li hallew f'idejn il-perit u illi kienu jmorru fuq is-sit jaraw x'qed isir. Il-hsara sehhet mill-ewwel, mindu beda jigi demolit il-bini u skond ir-rapport tal-pulizija (a fol. 338 tal-process) li sar l-ghada li beda jsir it-twaqqiegh gie fuq il-post bin il-konvenuti Wallace Muscat biex jara x'kien gara. Nonostante dan kollu, anki kieku jista' jinghad illi l-konvenuti ma jifhmux fix-xoghol tal-bini u afdaw f'idejn il-kuntrattur u fil-mument tal-bidu tal-ezekuzzjoni tal-appalt ma kienux fuq il-post, bin il-konvenuti kien prezenti l-ghada fuq il-post u kien car li hemm ilement serju, u kien ghalhekk jispetta lis-sid cioe lill-konvenuti [li ma jidhirx li hadu interess jersqu fuq il-lok dak il-hin] jiehdu mizuri biex qabel jitkompla x-xoghol jaccertaw ruhhom x'qed jigri specjalment meta jidher li lanqas il-perit taghhom ma kien disponibbli. Pero minn dan kollu jidher li ma sehh xejn ghax il-kuntrattur kompla jwaqqa' u l-konvenuti haslu idejhom taht il-pretest li huma kellhom lil perit inkarigat (li jidher li lanqas kien Malta meta nbeda x-xoghol) u l-kuntrattur li kien jaf x'qed jaghmel. Dan mhux agir ta' persuna li qed tuza l-jeddijiet taghha bil-qies li jmiss cioe bhala *bonus pater familias*. Ghalhekk il-konvenuti jirrispondu huma ghall-hsara li sehhet bi htija taghhom ghax hallew ix-xoghol ghaddej bla ebda mizura ta' kawtela meta huma kellhom il-kontroll tas-sit u l-operat tal-kuntrattur. Dan kollu salv u impreguikati d-drittijiet taghhom fil-konfront ta' terzi involuti fil-progett taghhom.

Danni

L-atturi qed jitolbu risariament ghal hsara kollha subita minnhom. Qed jitolbu l-hlas lura ta' dik s-somma mhallsa minnhom ghal tiswijiet riparatorji urgenti skond ma ccertifika wkoll il-perit taghhom Adrian Falzon fir-rapport tieghu tat-3 ta' Ottubru 2006 liema hlasijiet jirrizultaw fir-ricevuti esebiti minnhom a fol. 90 sa 100 tal-process u minn 115 sa 117 tal-process. Qed jitolbu wkoll risariament ghal hsarat subiti kemm barra u gewwa l-fond taghhom li ghadhom mhux imsewwija u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-istess perit Adrian Falzon datat 2 ta' Settembru 2006.

Il-principju generali regolanti materja ta' risariament ta' danni, kompriz id-deprezzament, hi di regola li d-danneggat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarcement li jirreintegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika tal-event dannuz u ghalhekk f'kaz ta' rizarcement *par equivalens* ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur tal-utilitajiet mitlufa (ara **Michael Camilleri vs Joseph Saliba**, PA 28/03/2003).

Mill-banda l-ohra d-danneggat ghandu d-dover li jaghmel dak kollu ragonevoli biex inaqqas il-hsara u jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu ta' min ikun ikkaguna l-hsara (ara **Maria Xuereb et vs TBS Services Limited**, App. Inf. 20/10/2003). Din il-Qorti izzid illi d-danneggat ma ghandux jipprofitta ruhu mis-sitwazzjoni biex jaghmel gdid dak li kien gia qadim, malandat jew mhux perfett jew fejn id-dannu hu zghir hafna u mhux ser inaqqas mill-integrita fizika w estetika tal-oggett li jgarrab il-hsara salv ovvjament li f'kazijiet kongrui jinghata semmai kumpens ghal deprezzament.

Hsara li ghad trid tissewwa

Il-perit tekniku Mario Cassar fit-tlett rapporti tieghu dwar din it-talba (t-tieni wiehed limitat ghal hsara fil-bir li ma ha ebda konjizzjoni taghha fl-ewwel rapport billi skond ix-xiehda tieghu, jista' jkun li bi svizta ma dahalx fiha) jaghmel prospett tal-hsarat li ghad hemm x'jigu rrangati u

l-ispiza necessarja sabiex dan isir, kif elenkati a fol. 12 u 13 tal-ewwel rapport tieghu (fol. 563 u 564 tal-process) bi spjegazzjoni ta’ kif wasal ghal valutazzjoni ta’ qliegh fornitura u tqieghed tal-madum gdid fit-tielet rapport tieghu (fol 649 et seq. tal-process) u l-ispiza ghat-tiswija tal-bir fit-tieni rapport tieghu (fol. 603 tal-process).

Skond il-perit tekniku dawn l-ispejjez huma gustifikati li jsiru u l-atturi ghandhom jigu kumpensati b’dawn l-ammonti biex jaghmlu x-xoghol remedjali. Saret insistenza fl-eskussjoni tal-perit tekniku da parti tal-atturi principalment fuq il-qliegh, tqeghid u xiri ta’ madum tac-ceramika li dwaru gie prezentat il-prezz tax-xiri tieghu fl-1993 a fol. 633 tal-process. Dan inxtara €4.78 kull maduma jew €23.87 kull metru kwadru verso prezz komplessiv ta’ €7,735 Lm3,321. Illum dan it-tip ta’ madum ma ghandux isir u ghalhekk irid jinbidel kollu. Skond il-hanut mnejn inxtara l-ewwel konsenja l-prezz ta’ madum simili llum jiswa €12.35 kull maduma jew €61.75 kull metru kwadru. Il-perit tekniku fix-xiehda tieghu in eskussjoni qal illi hu ra t-tip ta’ madum uzat u l-istima tieghu kienet bazata fuq madum tal-istess kwalita li hawn Malta qatt ma tkun ta’ prima kwalita. Hu zied li l-fatt li certu madum jinxtara b’certu prezz ma jfissirx li dan hu l-valur ragonevoli ghat-tip u kwalita ta’ madum li ghandu jinbidel fil-fond tal-atturi, ghalkemm dan il-madum ghandu disinn partikolari hafna. Hu zied li l-istima tieghu tikkomprendi l-qliegh u t-tqieghed ukoll. Fit-tielet rapport tieghu fil-fatt jaghti breakdown ta’ kif ikkwantifika l-valur ta’ €8,732 ghal qliegh, xiri u tqeghid tal-madum il-gdid simili ghal li kien hemm li wasslu biex jissottometti illi hu ha r-rata medja ta’ €21.78-il metru kwadru bhala l-valur tal-madum. In kwantu ghall-iskirting hu qal li dan ma ghandux bzonn jinbidel izda li jinqala’, jitnaddaf u jerga’ jitwahhal. Hu ragonevoli u skond il-prassi li meta nxtara, nxtara ukoll ammont zghir zejjed biex ikun jista’ jimbidel jekk ikun hemm xi ksur u dan ghandu jaghmel tajjeb jekk fil-process tat-tiswija issa tinkiser xi wahda. Rigward il-madum fil-kamra tal-banju, l-espert tekniku kkonkluda li billi l-hsara hi wahda minima hafna li tinvolvi qsim irqiq f’parti mill-bordura, hu ragonevoli li ma jinbidilx il-madum tal-kamra tal-banju kollu (billi probabbli mhux ser jinstab simili) izda ghandu

jigi stokkjat biss fejn hemm ix-xquq irqaq. Rigward il-bir, il-perit tekniku ghalkemm ma semmihx fl-ewwel rapport hu jixhed li jista’ jkun li sfuggielu meta gie biex jirredigi r-rapport, il-Qorti tirreferi ghal rapport ex parte tal-perit Falzon tas-7 ta’ Settembru 2006 fejn l-atturi kienu gia lmentaw bil-hsara fil-bir billi ma kienx qed izomm ilma. Ghalhekk hu verosimili li l-hsara fil-bir sahhet bil-vibrazzjonijiet u l-ispiza ghat-tiswija kif sottomessa mill-perit tekniku ghandha tigi sopportata mill-konvenuti.

Mill-assiem ta’ dawn l-istimi, il-Qorti tqies illi hu ragonevoli li tigi addottata l-istima intera tal-perit tekniku fl-ewwel u fit-tieni rapport cioe dak ta’ €13,898 inkluz il-VAT fl-ewwel rapport kif ukoll dak ta’ €900 inkluz il-VAT fil-tieni rapport, b’kollox €17,798. Din il-Qorti pero thoss illi in kwantu ghat-tiswija u mhux tibdil fil-madum tal-kamra tal-banju u l-fatt li l-atturi ser ikollhom element pjuttost qawwi ta’ inkonvenjent u hmieg waqt li jsiru dawn ix-xogholijiet, liema xogholijiet il-Qorti thoss li ma jinnecessitawx lill-atturi jalloggjaw band’ohra tenut kont tal-kobor tal-proprjeta, ghandu jinghata kumpens xieraq kemm ghad-deprezzament u ghall-ispejjez ta’ garr ta’ ghamara minn kamra ghall-ohra u tindif tal-ambjenti waqt u wara x-xogholijiet u ghalhekk *arbitrio* u *boni viri* din il-Qorti qed izzid mad-danni gia gudikati is-somma ulterjuri ta’ €1,500. B’kollox ghalhekk l-atturi ghandhom jinghataw in linea ta’ danni ghal hsara li ghad trid tissewwa u deprezzament, is-somma ta’ €16,298.

Hsara li gia ssewwiet

Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni addizjonali (fol. 654 et seq. tal-process) fejn a bazi tar-ricevuti u xiehda prodotti wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu dwar il-bzonn tal-ispejjez li saru gia mill-atturi u jekk tali spejjez kienux ragonevoli fic-cirkostanzi. Hu jikkonkludi fl-istess rapport ipprezentat fit-13 ta’ April 2011 illi dawn l-ispejjez huma plawsibbli fic-cirkostanzi u jammontaw ghal €5,992.10. Fir-risposta tieghu bil-miktub tat-22 ta’ Gunju 2011 pero l-expert tekniku rrileva li kellu zball dwar il-kontegg ta’ spejjez ta’ madum li rrizultaw li kienu gia ghand l-atturi u

ma nxtrawx ghat-tiswija u naqqas is-somma dovuta ghal €5,218,50. Il-Qorti ser taddotta bhala ragonevoli dawn l-ispejjez ukoll bhala danni sofferti mill-atturi.

Giet ipprezentata wkoll mill-atturi recevuta ta' hlas li sar ta' servizzi professjonali lil perit mqabbad minnhom kawza tal-hsarat ammontanti ghal €1,770 (fol. 673) li din il-Qorti jidhirla gustifikati.

Konkluzzjoni

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi sofrew danni fil-fond 177 Triq il-Parilja, Santa Venera, kagunati minn xogholijiet ta' twaqqiegh u skavar li sar mill-konvenuti; tilqa' t-tieni u tielet talbiet attrici u tiddikjara l-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi u tikkundannahom ihallsu lill-atturi d-danni likwidati fis-somma komplessiva ta' tlieta u ghoxrin elf, mitejn u sitta u tmenin Euro punt hamsin centezmu (€23,286.50).

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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