MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 113/2010

Anthony Cutajar (ID 461871M) u martu Romina Cutajar (ID 547875M) ghal kull interess li jista` jkollha

kontra

Spektra Developments Limited (C37307)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-8 ta` Frar 2010 li jaqra hekk-

1. Illi r-rikorrenti Anthony Cutajar huwa proprjetarju tal-fond 39, Jasmine, Triq il-Gurgier, Birzebbuga, liema fond jikkostitwixxi d-dar matrimonjali tieghu u ta` martu Romina Cutajar ;

2. Illi l-kumpannija intimata akkwistat il-fond adjacenti u cioe` tlieta u erbghin (43) u hamsa u erbghin (45), Triq il-Gurgier, Birzebbuga u waqqghet tali fond u minfloku bniet zvilupp konsistenti minn diversi appartamenti, garaxxijiet u penthouses ;

3. Illi qabel ma nbdew ix-xogholijiet, il-Perit David Psaila, li kien inkarigat mill-kumpannija intimata stess, kien gie jispezzjona l-fond tar-rikorrenti u rrilaxxja c-certifikat (Dok. "A") fejn iccertifika illi l-fond tar-rikorrenti kien jinsab fi stat tajjeb ;

4. Illi oltre dan, kien sar kuntratt bejn il-partijiet datat 4 ta` April 2008 fejn intlahaq qbil bejniethom dwar il-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi u, fost l-ohrajn u ghat-tenur tal-Artiklu 5 tal-istess kuntratt, il-kumpannija intimata kienet intrabtet u obbligat ruhha favur ir-rikorrenti Anthony Cutajar illi, ghas-spejjez unikament taghha, tezegwixxi dawk it-tiswijiet kollha fil-fond tar-rikorrenti li jistghu jinhtiegu minhabba danni li jistghu jigu kkawzati per konsegwenza tal-kostruzzjoni tal-izvilupp fis-sit proprjeta` tal-kumpannija intimata u l-iskavar mal-linja divizorju, u dana ghas-sodisfazzjoni tal-perit tal-fiducja tar-rikorrenti Anthony Cutajar, u kopja tal-istess kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat Dokument "B" ;

5. Illi fil-kors tad-demolizzjoni u kostruzzjoni tal-fond tal-kumpannija intimata, gew ikkawzati danni kbar u estensivi lill-fond tar-rikorrenti ;

6. Illi fost l-ohrajn u minhabba negligenza da parti tal-kumpannija intimata fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet

fil-proprjeta` taghha, thalla jipperkola l-ilma tax-xita minn gewwa l-hajt tal-appogg, u dana kkawza danni konsiderevoli lill-fond tar-rikorrenti u anke lill-ghamara ta` go fih, u dana kif jidher minn ritratti li ttiehdu wara l-perkolazzjoni tal-ilma u li qed jigu ezibiti bhala Dokumenti "C" sa "J" ;

7. Illi l-perit tar-rikorrenti rrilaxxja tliet certifikati dwar l-imsemmija danni datati 5 ta` Jannar 2009, 1 ta` Lulju 2009 u 18 ta` Novembru 2009 rispettivament, u kopja taghhom qed tigi ezibita bhala Dokumenti "K" sa "M" ;

8. Illi skond stima rilaxxjata mill-perit tar-rikorrenti (Dok. "N"), id-danni jammontaw ghas-somma ta` ghorin elf mija u tmienja u sebghin Euro (€20,178) ;

9. Illi nonostante illi l-kumpannija intimata giet interpellata diversi drabi sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u eventwali pagament tad-danni kkawzati minnha, anke permezz ta` ittra ufficjali datata 12 ta` Jannar 2009, hija baqghet inadempjenti, u kopja tal-istess ittra ufficjali qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "O" ;

Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex ghar-ragunijiet premessi :

(1) Tiddikjara s-socjeta` intimata unikament responsabbli ghad-danni kagunati fil-fond "Jasmine", Triq il-Gurgier, Birzebbuga ;

(2) Tillikwida d-danni kagunati mis-socjeta` intimata fil-fond "Jasmine", Triq il-Gurgier, Birzebbuga, okkorrendo permezz tal-hatra ta` periti nominandi ;

(3) Tikkundanna lis-socjeta` intimata sabiex thallas is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` sekwestru Nru. 24/10 u tal-mandat ta` inibizzjoni Nru. 23/10 u tal-ittra ufficjali datata 12 ta` Jannar 2009 u bl-imghaxijiet legali kkalkolati mid-19 ta` Jannar 2009 u cioe` mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali lis-socjeta` intimata li qed tigi ngunta minn issa in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija konvenuta prezentata fis-7 ta` Mejju 2010 li taqra hekk –

1. Illi fl-ewwel lok, jiena direttur tal-kumpannija Spektra Developments Limited u ninsab debitament awtorizzat mill-kumpannija sabiex nipprezenta din ir-risposta.

2. Illi jigi rilevat li l-eccipjenti ezegwiet ix-xoghlijiet strutturali fil-fond adjacenti ghal dak ta` l-atturi b`diligenza massima, u ma kien hemm ebda negligenza da parti ta` l-eccipjenti fl-ezekuzzjoni ta` l-istess xogholijiet.

3. Illi inoltre, jigi rilevat li l-perkolazzjoni ta` l-ilma fil-proprjeta` ta` l-atturi ma kinitx ikkawzata minn xi nuqqas da parti ta` l-eccipjenti.

4. Illi finalment u minghajr pregudizzju ghal premess, l-ammont ta` Danni reklamat mill-atturi huwa wiehed eccessiv, u ma jirrispekjax l-allegati Danni sofferti minnhom.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta` Mejju 2010 fejn wara li kkostatat in-natura teknika tal-kawza, u allura l-htiega tal-hatra ta` perit tekniku, innominat lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jigbor il-provi tal-partijiet u jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu tal-eccezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 43 sa fol 52) li kienet ipprezentata fit-18 ta` Awissu 2011 u mahlufa fl-10 ta` Ottubru 2011.

Rat l-atti li kienu pprezentati mill-perit tekniku mar-relazzjoni (fol 53 – 109) li jinkludu l-provi tal-kontendenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011 fejn il-partijiet talbu li jeskutu lill-perit tekniku.

Rat in-nota ta` l-atturi pprezentata fis-29 ta` Novembru 2011 fejn elenkaw id-domandi li riedu jissottoponu in eskussjoni lill-perit tekniku.

Rat ir-risposti tal-perit tekniku li kienu pprezentati fit-2 ta` Dicembru 2011 u kkonfermati bil-gurament fis-seduta tat-2 ta` April 2012.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku (fol 116 sa fol 119) fl-udjenza tat-2 ta` April 2012.

Semghet it-trattazzjoni bil-fomm tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza ta` l-10 ta` Mejju 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat:

II. <u>Provi</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tal-15 ta` Dicembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia (a fol 22), l-attur akkwista id-dar bl-isem ta` 'Avalon House', Plot 114, Triq il-Gurgier, Birzebbuga, Malta.

Waqt **<u>l-access</u>** kondott mill-perit tekniku fit-8 ta` Gunju 2010 kien kostatat hekk –

Tbajja u sinjali ta` tixrib mal-hajt ta` l-appogg u s-soqfa ;
Il-madum tal-kamra tal-banju fit-tieni sular (first floor) ;
L-opra morta u t-taqtir tal-konkos fuq il-membrane tul l-appogg kollu ;
L-appogg originali u l-hajt il-gdid, l-ispazju jidher maghluq pero` minghajr zgoxxatura bil-membrane ;
Sinjali ta` dhul ta` ilma u tixrib fil-hitan ta` l-ewwel sular u fil-garaxx
Sinjali ta` caqliq u twaqqigh ta` tikhil u zebgha fil-parti ta` quddiem tal-hajt tal-appogg ; u
Sinjali ta` caqliq u ftuh tal-fili fil-hajt tal-front garden tal-fond tal-atturi.

<u>L-attur</u> xehed bil-procedura ta` l-affidavit u in sintezi sostna li huwa sar jaf li d-dar ta` magenb il-proprjeta`

tieghu kienet ser taqa` u li minflokha kienu ser jinbnew appartamenti. Huwa spjega li xi ftit zmien wara, kien gie avvicinat minn certu Wilfred Spiteri li kienu qallu li l-kumpanija tieghu kienet ser tizviluppa l-post ta` magenbu. Huwa kompla jghid illi Spiteri flimkien mal-perit tieghu David Psaila kienu raw id-dar tieghu u raw f`liema stat kienet tinsab. L-attur kompla jghid li huwa kien tkellem ma` l-istess Spiteri u l-Perit Psaila fejn kien infurmahom illi huwa ma kellux oggezzjoni li jsir thaffir mal-linja divizorja izda ried li Spiteri jtella` qoxra ghalih u ma jappoggjax mieghu. Huwa kien ghamilha cara wkoll li huwa ried li jinghata d-dritt li jhaffer sal-linja divizorja f` kaz li d-dar tieghu titwaqqa` u tinbena appartamenti. L-attur spjega li kien gie ffirmat ftehim ghand in-Nutar Rachel Busuttil f` dan is-sens spjegat.

L-attur kompla jixhed illi meta waqqa` d-dar, Spiteri kien inkariga xi nies li holqu problemi lill-attur. Spjega li huma bdew jaqilghu s-soqfa u jhalluh jaqa` anke gewwa l-parapett tieghu. Konsegwenza ta` dan, inkiser xi madum fil-proprjeta` ta` l-attur. Waqt it-twaqqigh, kien hemm xi fili fil-kamra tas-sodda principali li nfethu u li gew osservati minn Spiteri u l-Perit Psalia. L-attur xehed illi waqt it-thammil bil-gaffa, il-haddiema kienu caqalqulu l-hajt tal-parapett u ghawwgu anke l-grada.

L-attur spjega li wara li l-post waqa` kollu u qabel ma` beda x-xoghol ta` bini, Spiteri u l-Perit Psalia kienu accedew fil-proprjeta` tal-attur, fejn gew murija xi hsarat li kienu sehhew fosthom ksur ta` xi madum fil-kamra tal-banju. Meta kienu gew jaraw din il-hsara, l-attur spjega li huwa kien qalilhom sabiex meta jaghtu l-konkos tas-soqfa, ma jaghmluhx jaqleb ghal fuqu. Meta beda x-xoghol ta` kostruzzjoni, l-attur sostna li beda l-inkwiet. Huwa spjega kif malli taw il-konkos ma` l-ewwel sular, il-haddiema kienu laqtu l-opramorta tieghu bil-crane. Spjega ukoll li malli spicca jinbena l-ewwel sular, kien dahal ftit ilma fil-proprjeta` ta` l-attur. L-attur xehed illi Spiteri kien gie jara dan u dakinhar kien qallu sabiex itaqqab is-soqfa biex l-ilma jibqa` niezel ghal isfel minflok jigi ghal gol-

proprjeta` tieghu. L-attur spjega li Spiteri kien infurmah li kien ser igib electrician biex jaghmel dan ix-xoghol izda dan l-electrician qatt ma mar. L-attur sostna wkoll li huwa kien talab lil Spiteri biex jaghmel sgoxxi mal-hajt tieghu biex l-ilma tax-xita ma jibqax jigi ghal fuqu. L-attur qal li huwa ma jafx jekk dawn l-isgoxxi sarux ghalkemm zied jghid li meta ttawwal, huwa ma rax li kienu saru.

L-attur qal ukoll li meta Spiteri kien waqqa` d-dar ta` magenbu, huwa kien caqlaq xi ftit il-gebel u anke qata` l-gebel li kien hemm bejn il-hajt tieghu u ta` Spiteri. Sostna wkoll li Spiteri u l-haddiema tieghu ma kinux kahhlu l-gebel li kienu qalghu. L-attur xehed illi meta ssaqqaf it-tieni sular u nghata l-konkos, il-haddiema mlewlu l-parapett kif ukoll il-membrane mas-saqaf bil-konkos. Spjega li l-kuntrattur kien baghat xi nies biex inaddfu dan il-parapett mill-konkos. Wara li ssaqqaf it-tieni sular, l-attur sostna li beda diehel kwantita` ta` ilma. Spjega li f`okkazjoni partikolari, huwa sab il-kuritur ta` fuq mimli ilma. F`din l-istess okkazjoni, il-kamra tas-sodda tat-tifel kienet ukoll mtliet ilma. Spjega li l-hitan li jigu appogg mal-proprjeta` ta` Spiteri fit-tieni sular tieghu kien ilkoll ixxarrbu. Fisser ukoll li l-ghamara tal-kamra tas-sodda tat-tifel kienet xorbot hafna ilma. F` din l-okkazjoni, il-perit ta` l-attur, Christian Spiteri kien acceda fil-proprjeta` ta` l-attur sabiex jara l-hsarat u kkonkluda li dan kien kollu tort it-traskuragni ta` dawk ta` magenbu billi ma kinux hadu hsieb biex jilqghu l-ilma tax-xita li beda gej kollu ghal fuq il-proprjeta` ta` l-attur.

L-attur kompla jghid illi xi gimgha wara, kien anke nqatghalu d-dawl u ghamel xi tlett sighat minghajr dawl sakemm skopra li kien hemm plug fil-cupboard tal-kcina li kienet ixxarbet. Sostna illi wara li tlesta x-xoghol ta` kostruzzjoni, rega` thammeg il-parapett bil-graffiato, tajn u kisi. Qal illi l-hitan li kienu appogg mal-proprjeta` ta` magenbu kienu xxarrbu kollha u bdew jiswiedu. Sostna li kien hemm riha tinten fil-kamra tas-sodda tat-tifel tant li kien beda jraqqdu fil-kamra tas-sodda tieghu u tal-mara. L-attur ssottolinja li tant saret hsara fil-membrane li ma

jissewwiex. Huwa spjega li kien kesa l-bejt kollu b` membrane u tellghu mal-hajt tieghu li jifred il-proprjeta` tieghu minn mal-proprjeta` in kwistjoni filwaqt li dahhlu fil-fil. L-attur spjega li biex isir ix-xoghol sewwa, iridu jinfethu l-fili mad-dawra kollha tal-bejt, jinqala` l-membrane, jitnaddaf il-bejt mill-bicciet tal-qatran u jsir mill-gdid u l-membrane jerga` jiddahhal fil-fil.

L-attur xehed li wara li l-bini ta` magenbu kien qabzu fl-gholi, huwa kien xtara *expanding foam* u mela l-fili sabiex jilqa` mill-ilma fuq bazi temporanja. Qal li wara li l-bini kien qabzu b` xi seba` filati, huwa kien ghamel il-membrane mal-hajt tal-proprjeta` l-ohra ghal fuq l-opramorta tieghu biex l-ilma li jinzel minn fuq il-bejt tal-proprjeta` l-ohra jibqa` jcarcar ghal fuq il-bejt tieghu, minflok ma` jidhol bejn il-hitan divizorji kif kien qed jigri. L-attur kompla jghid li wara li spicca x-xoghol, huwa skopra li xi madum fil-kcina kien beda jittaptap. Spjega wkoll li il-madum fil-kamra tal-banju wkoll kien beda jittaptap. L-attur qal li dan il-madum kien inxtara minghand Soap & Sponge u meta kien mar jara jekk kienx hemm madum bhal dak li kellu mwahhal, gie nfurmat li ma kienx ghad hemm minn dak il-madum fis-suq. Huwa qal li l-kamra tal-banju kienet giet tiswa xi Lm1,400 filwaqt li l-madum tal-kcina kien swielu xi Lm600. Sostna li dak il-prezz ma kienx jinkludi t-tqeghid. Qal li l-kcina hija ‘fitted’ u maghmula minn kewba ‘solid’ u fiha wicc tal-granit. Huwa qal li kien preokkupat dwar l-hsara li tista` tigrilha din il-kcina meta tigi mcaqilqa halli l-madum jsir mill-gdid.

L-attur spjega li l-ghamara fil-kamra tat-tifel tant ixxarrbet li saritilha hsara kbira l-iktar fil-gwardarobba li m`ghadhiex f`sahhitha u li minn taht bdiet titmermer. Huwa spjega li kien xtara din l-ghamara ghall-prezz ta` Lm500, liema ghamara tikkonsisti f`zewg sodod ‘single’, unit wara s-sodod kollha, gwardarobba b`sitt bibien u kxaxen taht, komodina, gradenza u twaletta.

L-attur spjega li minkejja li talab lil Spiteri biex jaghtih kumpens ghall-hsarat li garrab, Spiteri offra biss Lm500. Kien ghalhekk li l-attur rega` gab lill-perit tieghu li ppreparalu stima tal-hsarat. L-attur spjega finalment li huwa jippretendi li jsiru s-segwenti xogholijiet : (i) zebgha mal-hajt li jinsab fuq in-naha tal-proprjeta` in kwistjoni ; (ii) membrane jinqala` u jsir mill-gdid ; (iii) il-kamra tal-banju tinqala` u ssir mill-gdid; (iv) il-kamra tal-kcina tinaqala` u ssir mill-gdid ; (v) il-madum fil-parapett jinqala` u jsir mill-gdid ; (vi) il-grada tissewwa ; u (vii) jigi kkumpensat tal-kamra tas-sodda tat-tifel li kienet tac-chipboard u li spiccat rovinata wara li xorbot hafna ilma.

L-attur ikkonferma li r-ritratti esebiti fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni nru 23/2010 GC kien hadhom hu stess. Spjega li r-ritratti markati Dok C, G u I kienu juru l-ilma li dahal matul il-lejl f` diversi drabi u dati differenti. Qal li l-ghamara li tidher f`Dok C hi gwardarobba li xxarrbet hafna mminn taht tant li t-tappijiet ikkollassaw u strahet fl-art. Qal ukoll li Dok D jindika l-power socket li xxarrbet u li affettwat l-elettriku li jaghti ghall-cooker.

Fil-**kontroezami**, l-attur spjega li x-xoghol kollu ta` zvilupp fis-sit adjacenti mal-fond tieghu dam madwar sena. Spjega li Spiteri kien avvicinah qabel ma beda x-xoghol u fil-fatt iltaqa` spiss mieghu waqt li kien ghaddej ix-xoghol. Ikkonferma li huwa kien f` kuntatt regolari ma` Spiteri peress li kien icempillu. Qal li kien jilmenta dwar ix-xoghol ma` Spiteri izda dan kien jghidlu li ser ikellem lill-haddiema u minkejja dan, kollox kien jibqa` l-istess. Ikkonferma li meta l-konvenuti tellghu sa `l fuq mill-appogg tieghu ezistenti, kienu offrew li jaghmlu tajjeb ghal hsarat u kienu qalu li ser jirrangawhom. Sostna li mhuwiex minnu li rrifjuta li Wilfred Spiteri jibghat n-nies tieghu biex tissewwa l-hsara fil-garaxx. Fisser li kien talab lil Spiteri sabiex jilqa` l-ilma halli ma jidholx ghandu pero` ma sarx hekk. Huwa spjega li lmenta dwar dan l-izvilupp madwar tnax u hmistax-il darba.

Il-Perit Christian Spiteri xehed illi kien inkarigat mill-atturi biex jispezzjona l-fond de quo dwar hsarat li gew ikkagunati minn zvilupp ta` fond adjacenti. Ikkonferma r-rapport tieghu a fol 16 sa 20. Spjega li huwa mar diversi drabi fuq il-post, ghalkemm qatt ma kien prezenti meta dahal l-ilma. Ikkonferma li ra l-effetti tad-dhul tal-ilma. Ra wkoll ir-ritratti li ha l-attur li juru c-carcir ta` l-ilma. Dwar il-madum tal-kamra tal-banju, ippreciza li ghalkemm ma kienx ghadu waqa`, fl-istess waqt minhabba l-fatt li l-madum kien inqata` minn mat-tajn, ma setax ikun eskluz li dak il-madum kien sejjer jaqa` jew jaqa` fil-futur. Dwar il-gwardarobba msemmija fir-rapport a fol 18, ikkonferma li dik ixxarbet u l-injam intefah. Dwar ir-'*replacement of bedroom'*, xehed li l-hsara kienet testendi ghas-sodod ; ghalhekk kollox kellu jinbidel. Ikkonferma li r-rati tieghu (fol 19) kienu dawk tas-suq. Dwar il-membrane, spjega li fl-istat originali kien perfett. Kien jinkludi '*a coved flushed upturn detail'* fejn imiss ma` l-opramorta. Il-membrane kellu jinibidel u l-qlugh tieghu kien laborjuz. Ikkonferma li r-ritratti li ha l-attur kienu prova tal-hsara li garrab.

Wilfred Spiteri xehed illi huwa kien direttur tas-socjeta` konvenuta. Qabel ma` bdew ix-xogholijiet fis-sit adjacenti ma` dak ta` l-atturi, li kien jinkludi twaqqigh ta` bini ezistenti, skavar u binja gdida, avvicina lill-attur biex jinfurmah b`dak li kien ser jaghmel rigward it-tqattigh tal-blat. Qal li kien intlahaq ftehim bejniethom li sar bil-miktub (fol 5 sa fol 7). Spjega li meta waqqa` l-binja ezistenti, sab li din kienet fuq turbazz u terrapien gholi erba` filati li kien bi hsiebu jqatta. Ghalhekk ma kienx hemm htiega ta` aktar skavar. Meta saqqaf is-semi basement bil-planki, dawn kienu qed jistriehu fuq il-hajt li bena hu. Wara li ghamlet ix-xita, l-attur lmenta li kellu xi tbajja fil-garage, li kien qieghed fl-istess livell jew kwazi tas-semi basement tieghu. Ghamel l-izgoxxatura matul l-appogg u anke, fuq suggeriment ta` l-attur, ghamel toqob fil-planki. Instab li kien hemm xi giri ta` ilma minn gol-planki ; dan waqaf hekk kif gie mkahhal. Meta l-hajt il-gdid tieghu qabez il-livell tal-hajt tal-appogg tal-attur, huwa offra li jibghat bajjad biex jaghmel l-izgoxxatura izda l-attur kien infurmah

li ser jaghmel dan hu stess. Meta l-attur avzah li kien dahhallu l-ilma, il-binja tieghu kienet telghet u kienet kwazi lesta. Mar fuq il-bejt ta` l-attur u osserva li minflok l-izgoxxatura bit-tikhil, l-attur kien pogga *expanded foam* bejn il-hitan. Offra li jaghmel l-membrane tul l-izgoxxatura imma l-attur ma riedx. Ix-xoghol tal-membrane kien sar mill-attur izda l-kont inkludih fil-lista ta` spejjez tal-perit tieghu.

In **kontroezami,** Spiteri ccara li meta kien xehed li l-attur ghamel xoghol tal-membrane u nkludih fil-kont, huwa kien qed jirreferi ghall-membrane fuq l-izgoxx, mhux ghall-membrane ta` fuq il-bejt. Qal li fuq in-naha tieghu, hu ghamel l-izgoxxatura. Il-kuntrattur Vassallo kien gie nkarigat jaghmel zgoxxatura mat-tisqif tal-hajt komuni waqt li l-haddiem Hussein kien mitlub jaghmel l-izgoxxatura fejn l-appogg qabez l-appogg ta` l-attur.

Il-Perit David Psaila xehed illi li huwa kien inkarigat mis-socjeta` konvenuta bl-izvilupp tas-sit adjacenti ghal dak ta` l-atturi. Wara li wara li tlestew ix-xogholijiet, huwa pprezenta rapport datat 26 ta` Jannar 2010 dwar hsarat li garrab il-fond ta` l-attur. Huwa kkonferma l-kontenut tar-rapport li kien fih ukoll stima tal-hsara. Ikkonferma li huwa kien izur is-sit regolarment.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Psaila xehed li fir-rapport tieghu jindika li d-dhul u l-umdita` kienu fuq il-hitan kollha. Jinghad ukoll li kien xi cracks minn barra bejn is-saqaf u l-hajt. Ikkonferma li l-attur kien kellmu diversi drabi waqt li kien qed isir ix-xoghol. Huwa kien kellem lill-kuntrattur biex jaghmel dak li hemm bzonn halli ma jibqax jidhol l-ilma. Fil-bidu tax-xogholijiet, huwa kien imur madwar darbtejn jew tlett darbiet f` gimgha. Aktar tard fix-xogholijiet, huwa kien imur fuq is-sit darba kull ghaxart ijiem. Finalment huwa spjega li Spiteri kien infurmah bl-ilmenti ta` l-attur tant li darba kien ghamel inspection fid-dar ta` l-attur flimkien ma` Spiteri. Huwa qal li ma jiftakarx

jekk iccekkjax li l-kuntrattur kienx ghamel dak li kien qallu jaghmel biex ma jibqax jidhol l-ilma.

Fl-affidavit tieghu, **Jason Charles Vassallo** xehed li huwa kien direttur ta` Vassallo Construction Limited li kienet inkarikata minn Spektra Developments Limited biex tibni s-sit ta` Birzebbuga. Ix-xoghol dam sejjer madwar ghaxar xhur. Kien imur regolarment fuq is-sit. Qatt ma kien avvicinat mill-girien b`lmenti. Kien ikun f`kuntatt kontinwu mal-Perit David Psaila. Wilfred Spiteri kien ghamillu enfazi li ma` kull saqaf li jinghata, issir l-izgoxxatura ma` l-appogg. U hekk sar. Meta tlesta l-bini, kien avvicinat minn girien li lmentaw b` xi taqtir ta` konkos fuq il-madum tal-parapett taghhom u fuq il-membrane taghhom. Spjega li fir-rigward tat-taqtir tal-konkos fuq il-parapett, huwa kien qabbad persuni biex inaddfuh. Dwar it-taqtir tal-konkos fuq il-membrane, Vassallo sostna li kien informa lill-gar li kien hemm zebgha apposta li setghet tigi applikata fuq il-membrane sabiex dan it-taqtir ma jibqax jidher. Ma kien hemm l-ebda hsara fil-membrane imma kien hemm biss taqtir tal-konkos. Huwa sostna li l-gar ried li l-membrane kollu jinqala` u jsir xoghol gdid minn haddiema inkarigati mill-attur izda a spejjez tal-kuntrattur. Huwa kien kellem lil Wilfred Spiteri dwar dan u spjega li huwa kien lest jirrimedja ghat-taqtir tal-konkos fuq il-membrane.

Fil-**kontroezami,** Vassallo xehed li kellu tlieta min-nies bhala medja mpjegati fuq is-sit. Huwa spjega li Lukman Hussein kien inkarigat mis-socjeta` konvenuta u mhux minnu. Spjega wkoll li huwa kien ikun fuq is-sit, gieli ghal hin twil u gieli ghal hin qasir hafna. Huwa kkonferma li kien baghat xi nies biex inaddfu t-taqtir tal-konkos li kien waqa` fil-parapett ta` l-attur u li meta l-konkos ma nqalax, ngabu nies professjonisti. Huwa kkonferma li kien hemm xi taqtir ta` konkos fuq il-membrane izda din il-membrane ma gratiliex hsara. Huwa spjega li t-taqtir kien fuq in-naha tas-sit wisgha ta` madwar zewg metri matul l-appogg. Vassallo cahad li l-attur kien talbu jipprovdi persuna minn tieghu biex tghinu jaqla` l-membrane. Qal li huwa kien

offra li dan it-taqtir jinzebagh. Sostna li z-zebgha li offra li tintuza fuq il-membrane tintuza bhala protezzjoni tal-membrane u mhux biex jinqala` t-taqtir.

Fl-affidavit tieghu, **Lukman Hussein** xehed li huwa kien gie nkarigat minn Wilfred Spiteri ghan-nom ta` Spektra Developments Limited sabiex jaghmel xoghol ta` zgoxxatura fuq binja go Birzebbuga. Spiteri kien inkarigah jaghmel l-izgoxxatura bejn l-appogg ta` fejn kien ghaddej ix-xoghol ghal ma` tal-gar. Madanakollu wata Spiteri infurmah li ma kellux ghalfejn imur peress li x-xoghol ta` zgoxxatura kien ser jiehu hsiebu l-gar stess. Spiteri qabbdu jaghmel xoghol ta` kisi fuq il-binja, minn barra u minn gewwa.

Ikkunsidrat :

III. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku Godwin Abela jaghmel dawn il-konsiderazzjonijiet –

a) Illi l-Perit David Psalia, inkarigat mis-socjeta` konvenuta bl-izvilupp in kwistjoni, kien spezzjona l-fond ta` l-atturi w rrediga rapport datat 6 ta` Marzu 2008, li fih jiddikjara li, hlief ghal xi difetti minimi partikolarment fil-kamra tal-bejt, il-fond tal-atturi kien f` kundizzjoni tajba.

b) Illi l-Perit Christian Spiteri spezzjona l-fond ta` l-atturi w rrediga rapport datat 5 ta` Jannar 2009 li fih jindika li kien hemm dhul ta` ilma li kkawza hsarat fil-finishes u fl-ghamara kif ukoll fil-madum tal-art u tal-hajt fl-istess rapport il-perit jindika li l-ispazju bejn il-hitan divizorji kellu jinghalaq mill-aktar fis.

c) Illi l-Perit Christian Spiteri rega` spezzjona l-fond ta` l-atturi w rrediga rapport iehor datat 1 ta` Lulju 2009 li fih jiddikjara li l-hsarat sofferti mill-atturi kienu

dovuti ghal negligenza da parti tal-kuntrattur u jelenka l-hsarat fi tmien punti.

d) Illi l-Perit Christian Spiteri rregida rapport iehor datat 18 ta` Novembru 2009 li fih jelenka l-hsarat sofferti mill-atturi w jaghmel stimi ta` dawn il-hsarat li b` kollox jammontaw ghas-somma ta` EUR20,178 inkluz il-VAT.

e) Illi l-Perit David Psalia spezzjona l-fond ta` l-atturi w rrediga rapport datat 26 ta` Jannar 2010 li fih jiddeskrivi l-hsarat li gew ikkawzati fil-fond tal-atturi w jelenka x-xogholijiet rimedjali mehtiega kif ukoll l-ispejjez involuti li b` kollox gew stmati fis-somma ta` EUR 2,773 inkluz il-VAT.

f) Illi mill-access, kien ferm evidenti u seta` jigi kkonstatat li kien hemm dhul konsiderevoli ta` ilma fil-fond ta` l-atturi waqt il-kostruzzjoni fuq is-sit tas-socjeta` konvenuta, dan il-fatt ma giex ikkontestat waqt il-gbir tal-provi.

g) Illi jirrizulta li ma saritx hsara strutturali fil-fond ta` l-atturi w dan principalment hu dovut ghall-fatt li nbena hajt divizorju separat sabiex l-istruttura l-gdida tistrieh fuqu.

h) Illi jirrizulta li waqt li s-socjeta` konvenuta kienet disponibbli li ssewwi certi hsarat, ma kienitx disposta taghmel tajjeb ghal dak li kienu qeghdin jippretendu l-atturi w li kienu jinkludu l-hsarat fil-madum tal-kcina w kmamar tal-banju kif ukoll fl-ghamara.

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu. Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li :

"*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet*

esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix 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 sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.”

Issa ghalkemm in linea ta` principju qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt, dak ma jfissirx li “*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami.”*(“**<u>Grima vs Mamo et noe</u>**” – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998). Ghalhekk, “*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-kovinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*” (**“<u>Cauchi vs Mercieca</u>”** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **“<u>Saliba vs Farrugia</u>”** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000). Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi fil-kaz tal-lum wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt, il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku. Fil-

kawza "**<u>Bugeja et vs Muscat et</u>"** (Qorti ta` l-Appell – 23 ta` Gunju 1967) kien inghad illi l-"*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

Ikkunsidrat:

IV. <u>Risultanzi</u>

1) <u>L-ewwel talba – Reponsabilita`</u>

Fil-konkluzzjonijiet tieghu, il-perit tekniku jghid hekk –

"*Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta mill-provi mressqin u mill-access li s-socjeta` konvenuta kienet unikament responsabbli tal-hsarat ikkagunati fil-fond ta` l-atturi waqt li l-istess socjeta` konvenuta kienet qed tizviluppa s-sit taghha li kien adjacenti mal-fond ta` l-atturi."* (fol 51)

Fit-trattazzjoni orali, il-legali tas-socjeta` konvenuta ghamlitha cara li s-socjeta` konvenuta kienet qed taccetta r-responsabbilita` ta` l-istess danni, ghalkemm kienet qed tikkontesta l-quantum pretiz mill-atturi. Tghid " *... fil-fatt jirrizulta li kien hemm ammissjoni fir-responsabbilita` anke fin-nota ta` eccezzjonijiet taghna ... pero` mhux kontestat Sur imhallef il-kwistjoni ta` responsabbilita` ghax fil-fatt jirrizulta anke ammess fin-nota ta` l-eccezzjonijiet."* (fol 122 – 123). Din il-Qorti ma taqbilx ma` dak sottomess mil-legali tas-socjeta` konvenuta illi fir-risposta guramentata taghha, is-socjeta` konvenuta kienet accettat responsabbilita` ghad-danni sofferti mill-atturi. Ghal kuntrarju fit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet taghha, is-socjeta`

konvenuta tghid kjarament li (i) hija ezegwiet ix-xogholijiet b` diligenza massima u ma kien hemm l-ebda negligenza da parti taghha fl-ezekuzzjoni ta` l-istess xogholijiet u (ii) l-perkolazzjoni ta` l-ilma fil-proprjeta` ta` l-atturi ma kinitx ikkawzata minn xi nuqqas da parti taghha. Huwa evidenti li s-socjeta` konvenuta bidlet il-fehma taghha fil-kors tal-kawza, hekk kif sabet ruhha rinfaccjata bil-gbir tal-provi u bl-accertamenti tal-perit tekniku. Ghalhekk l-ispejjez tal-ewwel talba attrici se jigu akkollati lill-kumpannija konvenuta. Inoltre din il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-perit tas-socjeta` konvenuta fejn dan jirrelata dwar il-kondizzjoni tal-proprjeta` ta` l-atturi qabel is-socjeta` konvenuta bdiet bl-izvilupp tas-sit taghha. Fir-rapport (ara fol 14) il-Perit David Psalia jikkonferma li "*these premises are in a good state.*" Din il-Qorti tikkondividi u taghmel taghha l-fehma tal-perit tekniku dwar ir-responsabbilita` tas-socjeta` konvenuta ghall-hsara li garrbu l-atturi.

2) <u>It-tieni talba – Likwidazzjoni tad-Danni</u>

A fol 52, il-perit tekniku hejja stima tal-hsarat attrici kostatati minnu bhala relatati max-xogholijiet li saru minn jew b`inkariku tas-socjeta` konvenuta li ghalihom trid taghmel tajjeb is-socjeta` konvenuta –

<u>Bejt</u> :

Sgoxxatura bil-membrane tul il-hajt divizorju mal-hajt gdid (xoghol maghmul mill-atturi) : €300 ;

Qlugh tal-membrane tul il-hajt divizorju b` wisgha ta` 2.5 metri u tqeghid ta` membrane gdid : €750 ;

Mili ta` fili, kisi u tibjid tal-opramorta tul il-hajt divizorju : €250 ;

Zebgha tal-hitan tal-washroom : €200.

Tieni Sular :

Zebgha tal-hitan u saqaf ta` l-ispare bedroom, tromba tat-tarag u saqaf tal-kamra tal-banju : €600 ;

Qlugh u tibdil tal-madum tal-hajt tal-kamra tal-banju : €2,000 ;

L-ewwel sular :

Zebgha tal-hitan u saqaf tas-sitting room u tromba tat-tarag : €500 ;

Qlugh u tibdil tal-madum tal-hajt tal-kcina : €3,000 ;

Zebgha tal-hitan u saqaf tal-garaxx : €250.

Faccata :

Tiswijiet fil-front garden inkluz mili tal-fili tal-hajt divizoru u tiswijiet tal-grada tal-hadid : €1,000 ;

Tindif ta` l-art u tindif generali : €250 ;

Tiswija tal-parti l-gholja tal-hajt divizorju nkluz mili tal-fili, kisi w tibjid : €400.

Ghamara :

Tnehhija tal-moffa minn wara l-cupboards tal-kcina : €100 ;

Kamra tas-sodda inkluz il-gwardarobba u sodda : €1000 ;

Total ta` danni stmati mill-perit tekniku : **€12,310**.

Da parti taghhom, l-atturi pprezentaw stima ta` hsarat redatta mill-Perit Christian Spiteri (a fol 19 -20) li wasal ghal quantum globali ta` danni fl-ammont ta` €20,178. Mill-banda l-ohra, is-socjeta` konvenuta pprezentat stima ta` hsarat redatta mill-Perit David Psalia (a fol 92) li wasal ghal stima ta` danni fl-ammont shih ta` fejn €2,773.

Din il-Qorti tghid illi li l-istima ta` hsara li hejja l-Perit David Psalia ma tinkorporax il-hsarat kollha sofferti fil-proprjeta` ta` l-atturi. Fost ohrajn, ma ssemmi xejn dwar tibdil fl-ghamara, partikolarment dik tal-kamra tas-sodda tat-tifel ta` l-atturi. Inoltre, diki l-istima tkopri biss il-bdil ta` xi madum li nkiser u b`hekk tinjora l-fatt li huwa ferm difficli li jinstab l-istess madum bhal dak li nkiser.

Din il-Qorti lanqas ma taqbel ma` l-istima ta` hsarat redatta mill-Perit Christian Spiteri u dana peress li l-ammonti hemm ikkalkolati jidhru kemmxejn gonfjati, meta mqabbla ma` l-ammonti likwidati mill-perit tekniku.

Fil-kors ta` l-eskussjoni tal-perit tekniku, kien evidenti li l-atturi kienu qeghdin jippretendu li l-perit tekniku kellu jghid li kellu jsir membrane gdid tul il-bejt kollu. Mid-domandi posti in eskussjoni, jirrizulta li t-tezi ta` l-atturi hija li l-perit tekniku kellu jaghti stima ta` tpoggija ta` membrane gdid tul il-bejt kollu u dana peress li skond l-atturi, jekk isir `*patching*` tal-membrane, ma kienx se jinstab rimedju tajjeb u effettiv ghall-problema tal-perkolazzjoni ta` l-ilma. Madanakollu, fir-risposti tieghu, il-perit tekniku kien ben car li ma kienx il-kaz li jinbidel il-membrane kollu u dana peress li l-bqija tal-membrane (apparti fejn gie affettwat bit-taqtir tal-konkos) kien ghadu fi stat tajjeb u ma kellux hsarat ta` natura permanenti (fol 113). Apparti ghal din il-kwistjoni partikolari, l-atturi rrimettew ruhhom ghall-istima redatta mill-perit tekniku: "*fir-rigward tal-membrane biss nippretendu l-ammont totali pero` rigward konkluzzjonijeit ahna nistriehu mbaghad*

fuq, fuq dawk tal-perit." (fol 122). Hekk issottomettiet il-legali tal-atturi fit-trattazzjoni orali.

Din il-Qorti ma tarax illi hemm ragunijiet fondati fil-fatt u fid-dritt ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-istima ta` hsarat li saret mill-perit tekniku inkluz il-fehmiet tieghu dwar il-kwistjoni tal-bdil tal-membrane. Huwa principju tad-dritt illi d-danneggjata ghandu kemm jista` jkun jimmitiga d-danni li jgarrab ("**Angela Buttigieg vs Dominic Formosa**"- Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – 3 ta` Lulju 2012 ; **"Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et** " – Prim` Awla tal-Qorti Civili – 10 ta` Jannar 2012). Taghmel hafna sens il-konkluzjoni tal-perit tekniku dwar il-kwistjoni tal-membrane li hemm bzonn biss tpoggija ta` membrane gdid b` wisgha ta` 2.5 metri tul il-hajt divizorju u mhux tpoggija ta` membrane gdid tul il-bejt kollu.

3) It-tielet talba

Il-kumpannija konvenuta ghandha thallas id-danni li qeghdin jigu likwidati.

4) L-imghax u l-ispejjez

L-atturi talbu li l-ispejjez ta` din il-kawza, dawk tal-mandat ta` sekwestru bin-numru 24/10, dawk tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 23/10 u dawk tal-ittra ufficjali pprezentata fit-12 ta` Jannar 2009 jithallsu mis-socjeta` intimata. Id-decizjoni ta` din il-Qorti f`dan ir-rigward sejra tkun riflessa` f`dak li pprovdiet dwar it-talbiet attrici.

L-atturi talbu wkoll il-hlas tal-imghax legali b`effett mid-19 ta` Jannar 2009, ossija mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali lis-socjeta` konvenuta. Din il-Qorti ma

tikkondividix din il-pretensjoni u dana peress li ladarba t-talbiet attrici kienu jikkonsistu f`talba sabiex jigi likwidat id-dannu soffert fil-proprjeta` ta` l-atturi, l-imghax legali ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar li gie hekk likwidat u mhux mid-data tan-notifika ta` l-ittra ufficjali. Inoltre, fl-istess ittra ufficjali (ezebita a fol 86), ma hemm l-ebda referenza ghal ammont stabbilit jew prelikwidat in linea ta` danni. Ghaldaqstant dan ikompli jikkonferma kemm l-imghax legali ma jistax jitqies min-notifika ta` din l-ittra ufficjali.

In sostenn ta` dan, din il-Qorti taghmel referenza fost ohrajn ghad-decizjoni fl-ismijiet **"Vivian Charmaine Mizzi vs Carmel Mizzi"** (Qorti ta` l-Appell – 30 ta` Gunju 2004) u **"Anthony Turner et vs Francis Agius et"** (Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Novembru 2003) fejn kien inghad li kontra debitu incert jew mhux likwidu ma jistghux jiddekorru imghaxijiet in linea mal-principju *in liquidandis non fit mora*.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` tnax-il elf, tliet mija u ghaxar Ewro (€12,310).

Tilqa` t-tielet talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta` tnax-il

elf, tliet mija u ghaxar Ewro (€12,310) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza u dawk tal-Mandat ta` Sekwestru Numru 24/10, dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru 23/10 u dawk tal-ittra ufficjali datata 12 ta` Jannar 2009.

< Sentenza Finali >

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