MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1122/2007

James Grech, karta ta` identita` numru 499376M

kontra

Roderick Muscat, karta ta` identita` numru 116665M

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-29 ta` Ottubru 2007 li jaqra hekk–

1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta` Dicembru 2003, huwa akkwista

bicca art fabbrikabbli, formanti parti mill-art imsejha Tal-Mejda, fi Triq l-Iskud, Victoria Gardens, Tal-Ibragg, tal-kejl ta` hames mija u tletin metri kwadri (530m^2) – Dok. A ;

2. Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-bicca art li hija adjacenti mal-plot tal-attur. Illi meta l-konvenut beda jibni l-plot tieghu, huwa bena hajt divizorju bejn il-plot tieghu u l-plot tal-attur ;

3. Illi l-attur qieghed joggezzjona ghal mod u ghal posizzjoni ta` dan il-hajt u minhabba dan ma setax ikompli l-bini fil-plot tieghu, liema fatt qieghed jikkawzalu pregudizzju u danni gravi ;

4. Illi dan il-hajt li gie mibni mill-konvenut, ma giex mibni dritt izda gie mibni wkoll fuq parti mill-art proprjeta` tal-attur u minhabba l-fatt illi dan il-hajt qieghed jitbewwaq qieghed isir perikoluz u qieghed jikkawza hsara u pregudizzju lill-attur, u dan ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili ;

5. Illi l-attur interpella lill-konvenut b`ittra ufficjali numru 2837/07 sabiex jiehu l-passi necessarji sabiex dan il-hajt jigi rrangat b`mod illi ma jkunx ta` hsara ghal proprjeta` tal-attur, izda baqa` inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex :

i) Tiddikjara illi dan il-hajt qieghed jikkawza hsara lil bini u / jew il-plot tal-attur ;

ii) Tordna lill-konvenut sabiex jiehu dawk il-passi necessarji sabiex jitnehha l-periklu u dan taht is-supervizjoni ta` perit nominand u fin-nuqqas tawtorizza lill-

attur jezegwixxi x-xogholijiet huwa stess taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand u dan a spejjez tal-konvenut ;

iii) Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni kollha li qieghed isofri l-attur minhabba l-agir abbuziv u llegali tieghu ;

iv) Tillikwida l-istess danni okkorrendo bin-nomina ta` perit nominand bhala konsistenti f`dak it-telf inkors mill-attur minhabba l-impossibilita` illi jibni fil-proprjeta` tieghu ;

v) Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 2837/07.

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

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-<u>20 ta` Novembru 2007</u> li taqra hekk –

1. Illi hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) proceduri civili istitwiti minn Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer (Avviz Nru. 176/2007 CHS) li jincidu fuq l-istess mertu ta` din l-istanza u kwindi din l-Onorabbli Qorti ghandha tissoprasjedi sakemm tigi trattata u deciza l-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati li tinsab fi stadju avvanzat.

2. Illi mhu minnu xejn illi Roderick Muscat bena l-hajt in kwistjoni in parti fuq proprjeta` ta` James Grech.

3. Illi Roderick Muscat mhux responsabbli ghal ebda hsarat fil-hajt divizorju in kwistjoni u wisq inqas ghar-rizarciment tad-danni reklamati minn James Grech kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tas-7 ta` Dicembru 2007 fejn idderigiet lill-partijiet sabiex jittrattaw l-ewwel eccezzjoni.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2008 fejn issostitwiet lill-Perit Godwin Abela bil-Perit Mario Cassar fl-inkariku ta` perit tekniku.

Rat l-ewwel relazzjoni li l-Perit Mario Cassar ipprezenta fis-17 ta` Ottubru 2008 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tal-31 ta` Ottubru 2008.

Rat id-digriet taghha kif issa presjeduta moghti fl-10 ta` Marzu 2009 fejn, wara li sar rikors mill-konvenut fejn informa lill-Qorti li l-hajt in kwistjoni kien waqa` bil-maltemp, tat inkariku iehor lill-Perit Mario Cassar sabiex jerga` jmur fuq il-post u jissorvelja l-bini mill-gdid tal-hajt. Kellu inoltre jaccerta r-raguni ghall-kollass tal-hajt, u jisma` provi dwar danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt u kemm konsegwenza tal-waqa` tal-hajt. Il-perit tekniku kien ukoll awtorizzat jirrakkomanda kif l-ahjar ghandu jigi erett il-hajt skond l-arti u s-sengha.

Rat it-tieni relazzjoni li l-Perit Mario Cassaripprezenta fit-13 ta` Jannar 2010 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti fl-udjenza tat-22 ta` Marzu 2010.

Rat ukoll l-atti li kienu annessi mar-relazzjoni.

Rat it-tielet relazzjoni li l-Perit Mario Cassar ipprezenta fil-25 ta` Awissu 2011 u kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti fl-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2011.

Rat ukoll l-atti li kienu annessi mar-relazzjoni.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011

Ikkunsidrat :

II. <u>L-ewwel eccezzjoni</u>

Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut qieghed jghid illi din il-Qorti ghandha tissoprasjedi fil-kawza tal-lum sakemm tkun deciza l-kawza fl-ismijiet *Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer* (Avviz Nru. 176/2007 CHS) pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghaliex, skond il-konvenut, il-mertu ta` dik il-kawza jincidi fuq il-mertu tal-kawza tal-lum. L-attur qieghed jopponi s-soprasessjoni principalment ghaliex mhuwiex parti fil-kawza li qeghda tinstema` mill-Qorti tal-Magistrati (Malta). Illi hekk hu mhuwiex kontestat mill-konvenut.

Kienu stabbiliti mill-Qrati taghna kriterji fejn ghandha tigi milqugha talba ghal soprasessjoni. Tkun akkolta t-talba meta jkun spedjenti (ara – "Galea vs Galea" – **Kollez. Vol. XXXIX.I.467** u Appell Civili – "**Cassar vs Xuereb**" – 12 ta` Marzu 1973). Tkun akkolta wkoll meta s-soluzzjoni ta` punt in kontestazzjoni jkun jiddependi minn dak li jkun sejjer jigi deciz fil-kawza l-ohra (ara – **Kollez. Vol. XLVI.II.591**). It-talba ghandha pero` tkun rigettata jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju. Jibqa` l-principju illi s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju li ghandu jigi applikat biss jekk ikun necessarju ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja (ara – **Kollez. Vol. XLI.I.507**) ghaliex huwa principju ewlieni fl-ordinament tal-procedura civili taghna illi kawza ghandha tibda u tibqa` tinstema` sa ma tkun deciza. Is-soprasessjoni hija mizura eccezzjonali ghaliex tiffrena l-andament normali ta' kif ghandhom jimxu l-kawzi. Decizjoni dwar takkordax talba ta` din ix-xorta inkella le hija rimessa kollha kemm hi ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi tal-kaz (**Kollez. Vol. XXXII.II.197**)

Fil-kaz tal-lum, l-eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tkun milqugha ghaliex soprasessjoni tippregudika lill-attur billi mhuwiex parti fil-kawza *Roderick u Roxanne konjugi Muscat kontra Perit Brian Ebejer* (Avviz Nru. 176/2007 CHS) u kwindi m`ghandu l-ebda kontroll fuq dak il-procediment. Fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha, din il-Qorti ma tridx tqis l-aspettativa ta` parti wahda izda tal-partijiet kollha fil-kawza. Dak li sejjer jigi deciz fil-kawza msemmija jaghmel stat biss ghall-partijiet f`dik il-kawza u fejn jikkoncerna lill-attur dik il-kawza hija *res inter alios acta.* Anke jekk l-oggett ta` dik il-kawza jirrigwarda l-hajt in kwistjoni, ma jirrizultax fuq l-iskorta tat-talbiet li ressaq l-attur fil-kawza tal-lum illi l-mertu ta` dik il-kawza jincidi fuq il-mertu tal-kawza li din il-Qorti ghandha quddiemha.

Ghalhekk qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

III. <u>Generali</u>

Dak li sejjer jinghad aktar `l isfel jghodd ghall-kostatazzjonijiet u fehmiet espressi mill-perit tekniku Perit Mario Cassar fil-kors ta` din il-kawza.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

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 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 sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi Qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u*

bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami (“**Grima vs Mamo et noe**” **–** Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998)**.**

Jigifieri Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (“**Cauchi vs Mercieca**” **–** Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999 **; “Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u “**Calleja *noe* vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*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*” – (“**Bugeja *et* vs Muscat et**” **–** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ikkunsidrat :

IV. L-ewwel relazzjoni peritali

1. Kostatazzjonijiet

Il-perit tekniku mar fuq il-post fid-9 ta` Settembru 2008. Waqt l-access, il-perit tekniku kien infurmat illi l-kwistjoni tikkoncerna esklussivament l-inklinar tal-hajt divizorju tal-fond tal-konvenut ghan-naha tal-plot tal-attur. U ghamel dawn il-kostatazzjonijiet –

a. Il-fond ta` l-attur ghadu qieghed jinbena, u fil-prezent inbena parti mill-basement/reservoir bil-briks (Dok MC2).

b. Fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju, li hija l-propjeta` tal-konvenut, hemm pool deck, u mal-hajt divizorju hemm hamrija u xi sigar, u xtieli li jixxebilku (Dok MC2).

c. Il-hajt divizorju, ghallinqas dik il-parti li tidher hija mibnija minn gebel tad-disgha pulzieri, bi dniefel tal-gebel biex isahhuh. Il-konvenut ikkonferma illi din it-tip ta` kostruzzjoni giet adottata wkoll `l isfel mil-livell tal-pool deck (Dok MC2).

d. Il-hajt divizorju huwa cirka 22 metru twil, u komplessivament madwar 17-il filata gholi. Minn dawn, 8 filati huma `l fuq mil-livell tal-pool deck tal-konvenut, u l-bqija taht dak il-livell.

e. Il-hajt divizorju huwa mbewwaq u maqlub ghal fuq il-plot ta` l-attur (Dok MC1).

2. <u>Konkluzjonijiet</u>

Dawn kienu l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku –

i. Hija l-opinjoni ta` l-esponent illi din it-tip ta` kostruzzjoni tal-hajt ma tistax tilqa` (tissapportja) l-gholi tal-materjal kontenut (madwar disgha filati) taht il-livell tal-pool deck, u dan flimkien mal-hamrija li tinsab adjacenti mal-hajt divizorju.

ii. Il-hajt ma giex mibni skond is-sengha u l-arti biex jilqa` il-materjal kontenut fuq in-naha tal-konvenut.

iii. Il-hajt jinsab ixaqleb hafna ghal fuq il-plot ta` l-attur (Dok MC1).

iv. Fl-istat presenti, il-hajt huwa fil-periklu li jikkollassa ghal fuq il-plot tal-attur.

v. L-attur ma jistax ikompli bix-xogholijiet ta` kostruzzjoni fil-plot tieghu.

vi. Hija l-fehma tal-esponent illi l-attur ghandu mmedjatament ihott il-hajt in kwistjoni u jibnih skond is-sengha u l-arti.
vii. Fil-fehma ta` l-esponent, l-attur qieghed isofri tlett tipi ta` danni li huma :

a. Illi huwa ma jistax ikompli bil-binja tieghu u ghalhekk ma jistax igawdi daru sakemm l-istat jitkompla.

b. Qieghed isofri, u ser isofri danni ekonomici minhabba illi l-materjal u l-mano d`opera tal-bini qeghdin joghlew hafna mat-tul ta` zmien .

c. Xi spejjez ta` interessi li qieghed ihallas l-attur fuq xi facilita` bankarja konnessa mal-bini tas-sit tieghu.

L-esponent ma hux f`pozizzjoni li jivvaluta dawn id-danni ghax m`ghandhux informazzjoni fir-rigward ta` dawn it-tliet fatturi, u kemm ser idum dan l-istat ta` fatt.

Ikkunsidrat :

V. <u>It-tieni relazzjoni peritali</u>

Il-htiega li l-Perit Mario Cassar jerga` jinghata inkariku iehor mill-Qorti giet mill-fatt illi fil-bidu ta` Jannar 2009, il-hajt in kwistjoni waqa` bil-maltemp. Ghalhekk din il-Qorti nkarikat lill-Perit Cassar sabiex (a) jerga` jmur fuq il-post u jissorvelja l-bini mill-gdid tal-hajt (b) jaccerta r-raguni ghall-kollass tal-hajt, u (c) jisma` provi dwar danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt u kemm konsegwenza tal-waqa` tal-hajt.

Fit-tieni relazzjoni tieghu, il-Perit Mario Cassar ighid hekk –

Illi l-perit tekniku jinforma lil din l-Onorabbli Qorti illi x-xogholijiet fuq il-hajt mertu tal-kawza issa tlestew ghas-sodisfazzjoni ta` l-istess perit tekniku. Dan ix-xoghol inhadem mis-Sur Victor Mifsud – ID 669962M – li joqghod 5, Triq ix-Xaghra tal-Knisja, Mgarr.

Ix-xoghol tkejjel mill-perit tekniku fuq rati sottomessi mill-istess Victor Mifsud, u fuq disinn ta` l-istess perit tekniku.

Ix-xoghol tela` ghal €7599.90 skond il-kejl Dok MEX1.

Ikkunsidrat :

VI. <u>L-ewwel u t-tieni talbiet</u>

Mill-assjem tal-provi jirrizulta illi ghalkemm huwa minnu illi l-hajt in kwistjoni waqa` meta kien il-maltemp, il-kawza determinanti ghall-kollass tal-hajt kien il-fatt illi l-hajt ma kienx mibni kif titlob l-arti u s-sengha. Il-perit tekniku jghid illi l-hajt waqa` minhabba illi kien hemm ingress ta` ilma fit-terrapien li ziedet l-*active pressure* fuq il-hajt. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku illi l-hajt ma kienx mibni tajjeb u kwindi taghmilha taghha. Il-maltemp skatta l-inevitabbli ; kien il-klassiku *colpo di grazia.*

Irrizulta li wara li waqa` l-hajt ta` qabel, tela` hajt gdid li nbena taht is-supervizjoni tal-perit tekniku. Il-bennej kien inkarikat mill-konvenut li hallas ukoll l-ispejjez tal-bini mill-gdid tal-hajt.

In vista ta` dan l-izvilupp li sehh fil-mori tal-kawza, ma ghadx fadal lok ghal din il-Qorti li taghti

aktar konsiderazzjoni tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, b`dan illi tipprovdi dwar il-kap tal-ispejjez fir-rigward `il quddiem.

Ikkunsidrat :

VII. <u>It-tielet relazzjoni peritali</u>

L-inkariku tal-perit tekniku kien illi jisma` l-provi dwar id-danni li garrab l-attur kemm qabel waqa` l-hajt kif ukoll konsegwenza tal-waqa` tal-hajt. <u>Dan l-inkariku jindirizza t-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici</u>.

1. <u>Sintesi tal-provi</u>

Kien hemm qbil illi l-bini tal-attur tlesta kollu kemm hu fix-xahar ta` Settembru 2010 (ara l-verbal tal-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011). Skond l-attur, ghalkemm il-kuntrattur tieghu baqa` l-istess wiehed, il-prezz tal-bini baqa` jizdied. Bhala fatt, il-permess tal-bini tal-attur hareg fis-16 ta` Gunju 2005. U sar kuntratt dwar rati ta` hlas fl-10 ta` Gunju 2005. L-izvilupp beda fl-2006. L-attur qieghed jippretendi li l-konvenut ghandu jaghtih kumpens ghal kemm zdiedu l-*labour costs* fit-tliet snin li ma setax ikompli jibni l-art tieghu minhabba l-qaghda prekarja tal-hajt tal-konvenut. L-atturipprezenta Dok JG1 li huwa kuntratt bir-rati ta` hlas ghal xogholijiet u Dok JG2 li huwa kejl li sar mill-periti Cassar & Ebejer tax-xoghol tas-swimming pool. Skond il-permess tal-izvilupp tal-attur Nru. PA 00054-04, fejn kien mibni l-hajt tal-konvenut, l-attur bena parti mis-swimming pool u kellu jibni garage. L-attur waqaf ghal kollox mix-xoghol ghax ma setax ikompli minhabba li l-konvenut ma ha l-ebda azzjoni rimedjali ghalkemm kellmu diversi drabi. Dak mistqarr mill-attur dwar il-qaghda tal-hajt kien kontradett mill-perit *ex parte* tal-konvenut Godwin Abela illi xehed li kif kien il-

hajt fl-2007 l-attur seta` jkompli bix-xoghol. Skond il-konvenut, il-hajt tieghu beda jitbewwaq ghal habta tal-2003 meta saru xogholijiet min-naha tieghu.

2. Kostatazzjonijiet

B`riferenza ghaz-zmien 2005-2006, il-perit tekniku jirrileva illi *l-inklinatura tal-hajt kienet apparenti, u kienet l-aktar ghal nofs il-hajt. Ix-xogholijiet minn naha tal-attur bdew fuq in-naha ta` wara tal-hajt u kienu jikkonsistu fil-bini ta` swimming pool.*

3. Konkluzjonijiet

Dawn kienu l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku –

I. L-esponent huwa tal-fehma illi taht l-ebda cirkostanza ma ghandhom isiru xogholijiet taht hajt imzaqqaq jew li huwa maqlub. Gie kkostatat illi l-hajt in kwistjoni kien maqlub ghal fuq il-propjeta` tal-attur ...

III. Illi l-attur seta` jaghmel ix-xoghol fin-naha tas-swimming pool ghax f`dik is-sezzjoni l-hajt ma kienx daqshekk imgharraq. Fil-fatt is-sitwazzjoni tal-hajt tgharrqet ferm aktar lejn is-sena 2007, u ghalhekk l-attur kien ghaqli u ma kompliex bix-xogholijiet fuq in-naha tal-hajt.

IV. Dwar il-kwistjoni jekk setax l-attur ikompli bix-xogholijiet fuq inhawi ohra tal-plot tieghu, hija l-fehma tal-esponent illi huwa seta` ghamel xi xogholijiet fuq in-naha tal-appogg ta` terzi (is-Sur Albert Caruana).

V. Madankollu l-esponent ma jidhirlux illi l-attur kellu jidhol fi skarigg minhabba problema tal-konvenut. Fit-tejorija l-attur seta` jkompli xi bini l-hemm minn fejn hu l-hajt mertu tal-kaz, jigifieri man-naha tal-appogg ta` Albert Caruana, biss din ma kienitx tkun soluzzjoni prattika. Fi

progett ta` dan it-tip, jekk l-attur jizviluppa l-binja tieghu fi skossi finalment tigiegh iz-zalza ghola mill-huta.

VI. Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponent illi l-attur ghandu d-dritt ghad-differenza fir-rati tal-bini u konkos biex jibni u jispicca r-residenza tieghu bejn dawk ir-rati tal-2005 u tal-2009 sakemm jispicca b`pass regolari d-dar li qieghed jibni.

VII. Dan id-dritt jista` jigi kkalkulat billi l-kont tax-xogholijiet li jigu mkejlin mill-perit tal-attur wara li jispiccaw l-istess xogholijiet, minnu jitnaqqas kont ipotetiku mahdum bir-rati tas-sena 2005 miftehma bejn l-attur u l-kuntrattur ftehim datat 10 ta` Gunju 2005 (Dok JG1) …

4. <u>L-ewwel eskussjoni</u>

Meta xehed l-eskussjoni, il-perit tekniku spjega illi meta waqa`, il-hajt kkollassa f`massa wahda – minn fuq sa isfel nett. Tant illi meta rega` nbena taht is-supervizjoni tieghu, l-ewwel imbarax u nkixef il-blat, imbaghad inghata l-konkos u wara tela` sa fuq mill-gdid. Il-perit tekniku fisser ghaliex fil-prattika l-attur ma kienx jiffranka li kieku kompla bix-xoghol fil-parti tas-sit li ma kienx direttament effettwat mill-hajt sakemm issewwa l-hajt : dan principalment ghaliex bhala regola bennej jaqbel fuq rati stabbiliti ghal progett shih li jibda u jispicca. Meta progett jimxi bl-iskossi u cioe` jibda, imbaghad jieqaf ghal xi zmien (fil-kaz tal-lum – minhabba l-hajt) u jerga` jkompli (wara li jitlesta l-hajt), il-bennej ikun jippretendi hlas differenti u aktar oghli. Qal ukoll illi anke li kieku per ipotesi l-villa tal-attur kompliet tinbena fejn ma kenitx effettwata mill-hajt tal-konvenut xorta wahda ma kenitx se titgawda mill-attur propju minhabba l-qaghda hazina tal-hajt li spicca waqa` u kellu jerga` jinbena, din id-darba tajjeb, u mhux hazin, kif kien qabel. Billi ma kienx parti mill-inkariku tieghu, il-perit tekniku ma stabbilhiex il-figuri tad-differenza fir-rati bejn l-2005 u l-2010.

5. <u>L-affidavit tal-attur</u>

Wara li saret l-eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2011, il-Qorti fl-istess udjenza dderigiet lill-attur sabiex jipprezenta affidavit fejn jindika bil-preciz il-hlasijiet li ghamel lill-kuntrattur tieghu sakemm spicca l-bini f`Settembru 2010, u kif ukoll jindika l-varjazzjonijiet fir-rati, jekk kien hemm, bejn il-kuntratt originali u l-fazijiet ta` wara sakemm intemm ix-xoghol.

L-attur ipprezenta l-konteggi fis-16 ta` Jannar 2012 u kkonfermahom bil-gurament. Ipprezenta wkoll id-dokumenti li jsostnu l-konteggi. Id-differenza tar-rati tirrizulta fid-Dok J6 li hejja l-Perit David Vassallo li kien nkarikat mill-attur biex jaghmel il-kontegg. Dok J6 huwa prospett dettaljat hafna u juri li l-attur inkorra *extra cost* komplessiv ta` €16,499.30 – VAT **<u>eskluza</u>** (ara fol 240).

Fl-udjenza tal-20 ta` Frar 2012, id-difensur tal-attur ghamlet din id-dikjarazzjoni –

illi l-kont ta` €46,972.19 li huwa t-total tal-kont tat-30 ta` Settembru 2010 fol 221 sa fol 234 ghadu ma thallasx ghaliex inqala` dizgwid mal-bennej dwar il-kwalita` tal-gebla li ma kenitx ghas-sodifazzjon tal-attur. Fil-fatt jirrizulta illi l-kwalita` tal-gebla ma kenitx tajba. Il-bennej accetta li jhott il-gebel kollu u jerga` jibni b`gebla differenti. Ix-xoghol beda f`Gunju 2011, dam sejjer erba` xhur, u billi l-gebla kienet gejja mill-istess barriera tal-ewwel konsenja, l-attur iddecieda li jhalli sena zmien mid-data tat-tqeghid tal-gebla l-gdida qabel ma jhallas il-kont tax-xoghol fl-ammont ta` €46,972.19. Dan kollu bil-kunsens u accettazzjoni tal-bennej koncernat. Ghalhekk il-kont relattiv ghandu jigi saldat mhux aktar tard mill-ahhar ta` Ottubru 2012.

6. <u>It-tieni eskussjoni</u>

Il-perit tekniku kien mistoqsi l-fehma tieghu dwar Dok J6. Xehed hekk –

Meta jien rajt dak id-dokument li ghalih qed tirreferi l-Qorti u wasal ghal konkluzjoni li dawk ir-rati, l-ahhar rati li gew applikati mill-Perit jirriflettu r-rati korrenti ta` dak iz-zmien. Fil-frattemp f`dawk is-sentejn kien ghola l-hadid fil-fatt l-ikbar jekk niktakar tajjeb l-ikbar differenza li kien hemm bhala rati kien fil-hadid. Dawk is-sentejn kienet gholiet, ghola hafna l-prezz tal-hadid u tax-xibka jigifieri skond jien huma realistici u jirriflettu l-prezzijiet ta` dawk ix-xogholijiet ta` meta nhareg dak il-kejl.

Ikkunsidrat :

VIII. <u>Risultanzi</u>

Fil-fehma ta` din il-Qorti, **<u>it-tielet talba tirrizulta ppruvata</u>**. Il-konvenut huwa responsabbli fil-konfront tal-attur tad-danni kollha li garrab kagun tal-fatt illi l-hajt in kwistjoni ma kienx inbena kif titlob l-arti u s-sengha. Anke mad-daqqa t`ghajn, il-hajt tal-konvenut kien inklinat b`mod evidenti lejn l-art tal-attur u l-qaghda tieghu kienet perikoluza. Tant kien hekk illi meta t-terrapien ta` taht il-hajt qala` xebgha ilma anke wara maltempata il-hajt ikkollassa f`massa wahda. Jirrizulta li l-attur kien issenjala l-qaghda hazina tal-hajt lill-konvenut izda dan naqas li jiehu azzjoni rimedjali. Iccaqlaq biss meta gara l-inevitabbli u cioe` meta waqa` l-hajt. Din il-Qorti tghid illi fil-konfront tal-attur, li huwa l-gar tieghu, il-konvenut ma jistax jiskarika r-responsabilita` tieghu ghal fuq il-perit li kien qabbad hu biex jissorvelja l-bini jew ghal fuq il-bennej li tella` l-hajt li waqa`. Fil-konfront tal-attur, il-konvenut jibqa` responsabbli ghall-persuni li maghhom il-konvenut kellu relazzjoni *ex contractu* ; fil-fatt il-konvenut ma talabx il-kjamata fil-kawza ta` persuni ohra. Kontra dawk il-persuni, jew min minnhom, il-konvenut ghandu azzjoni ta` rivalsa ghal kull risarciment li jkollu jaghti lill-attur.

Ghar-rigward tar-raba` u tal-hames talbiet, din il-Qorti tghid illi in linea generali, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**Tufigno vs Micallef noe**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta' April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga' jitqieghed ***ragjonevolment*** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f'somma li ***ragjonevolment*** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"Galea pro et noe vs Gatt et"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta' Novembru 1958 ; **"Zammit vs Calleja"** – Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 1977 ; "**Sant vs Borg" –** Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979)**.**

Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha ***ragjonevoli*** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ***ragjonevoli*** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b'pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

Il-kwistjoni ta' x'inhu ***ragjonevoli*** li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta' fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut. (ara - "**Aquilina vs Schembri**" – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta' Jannar 1969 ; "**Xuereb vs Livick et**" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta'

Novembru 1956 **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li kien ragjonevoli ghall-attur illi ma jkomplix bl-izvilupp tal-art tieghu sakemm tigi risolta l-problema tal-hajt tal-konvenut. Kien hekk ragjonevoli ghaliex il-hajt kien perikoluz – kif ikkostata l-perit tekniku meta hejja l-ewwel relazzjoni tieghu. Kollass kien jikkostitwixxi riskju reali ghall-persuni u ghall-beni. Inoltre, kif irrelata l-perit tekniku, u din il-Qorti taqbel, li kieku l-attur kompla jibni boghod mill-hajt, il-prezz tal-appalt ghall-izvilupp tad-dar tal-attur kien sejjer joghla xorta ghaliex l-appaltatur ma kienx se jibda u jispicca billi kif l-izvilupp kien sejjer joqrob lejn il-hajt kien ser ikollu jieqaf sa ma tirrisolva ruhha l-kwistjoni mal-konvenut. L-attur ma setax ikun kostrett jahdem bl-iskossi. Kwindi ladarba kien hemm il-periklu, ladarba l-konvenut qaghad lura milli jiehu azzjoni rimedjali, ladarba l-konvenut kien pront ha azzjoni biss meta kkollassa l-hajt u ladarba z-zieda fil-prezz kien fattur oggettiv w inevitabbli fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, din il-Qorti ssib illi b`li ghamel l-attur ma marx kontra l-obbligu li jimmitiga d-danni tieghu u kwindi **<u>qeghda tilqa` r-raba` u l-hames talbiet billi tghid illi l-konvenut ghandu jaghti lill-attur kumpens fis-somma ta` €16,499.30 li maghha ghandha tizdied il-VAT ta` 18% fl-ammont ta` €2970 – b`kollox €19,469.30.</u>**

<u>Decide</u>

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

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, stante illi fil-mori tal-kawza, waqa` l-hajt in kwistjoni, u rega` nbena skond l-arti u

s-sengha mill-konvenut a spejjez tieghu, taht is-supervizjoni u ghas-sodisfazzjoni tal-perit tekniku Perit Mario Cassar.

Tilqa` t-tielet talba.

Tilqa` r-raba` talba u tillikwida d-danni tal-attur fl-ammont ta` dsatax-il elf erba` mija disgha u sittin Ewro u tletin centezmu (€19,469.30) liema somma tinkludi t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.

Tilqa` l-hames talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur in linea ta` danni s-somma ta` dsatax-il elf erba` mija disgha u sittin Ewro u tletin centezmu (€19,469.30) liema somma tinkludi t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru 2837/2007.

< Sentenza Finali >

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