MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2013

Avviz Numru. 186/2011

Joseph Micallef

vs

Victor Stivala

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur tal-atturipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-10 ta' Gunju, 2011, fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' hamest elef, tmien mija u disgha u sebghin Ewro u tnax-il ewro centesmu (€ 5,879.12) liema somma tirrapprezenta l-ammont ta' flus li l-attur kellu johrog personalment sabiex jirranga l-proprjeta' tieghu ("Devonia", Triq it-Turisti, Qawra) wara xoghlijiet li saru biswit il-fond tieghu mill-konvenut f'‘Villa Mare' Triq it-Turisti Qawra.

Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-ammont pretiz ma jeccedix is-somma ta' hdax-il elf, sitt mija u hamsin Ewro (€11,650).
Bl-ispejjez inkluz dawk ta' dan ir-rikors u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament kontra l-konvenuti li huwa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Victor Stivala pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-27 ta' Gunju 2011 fejn eccepixxa:

"*Illi l-ammont pretiz mill-attur fil-konfront tieghu huwa ferm esagerat u izjed mid-doppju minn dak li l-istess attur kien qieghed jitlob minghand il-konvenut kif jirrizulta konfermat mill-anness Dokument 'X'.*

Ghar-ragunijiet premessi t-talba attrici qed tigi kontestata bhala ferm esagerata u konsegwentement il-konvenut ma ghandu jbghati l-ebda spejjez ta' din il-procedura.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Joseph Micallef, l-attur xehed nhar is-16 ta' Dicembru 2011 u kkonferma li l-post "Devonia", Triq it-Turisti, Qawra huwa proprjeta' tieghu u effettivament jghix go fih. Il-konvenut Victor Stivala ghandu proprjeta' adjacenti ma' tieghu u f'Novembru kien infurmah li kien bi hsiebu jwaqqa' din id-dar u effettivament kien ser jokkupa parti mill-proprjeta' tieghu sakemm iwaqqa. Kien qallu li kien bi hsiebu jwaqqa' d-dar tieghu u sahansitra anke jhaffer, pero' nfurmah li hajt divizorju ta' bejn iz-zewg proprjetajiet ma kienx sod bizzejjed. Dan nonostante waqqa' d-dar tieghu u beda' jhaffer.

Huwa spjega li huwa beda jhaffer u sahansitra anke dahal fil-proprjeta' tieghu u cioe' fil-parapett twil li ghandu quddiem daru. Huwa esebixxa tlett ritratti li gew immarkati mill-Qorti bhala dokument A, B, C. Spjega li fir-ritratt A fuq in-naha tax-xellug jidher li l-konvenut dahal fil-proprjeta' tieghu, u fid-dokument immarkat C jidher il-hajt provizorju l-gdid li bena l-istess konvenut li jidher li nbena 'il gewwa b'zewg piedi. L-attur qal li waqt li l-konvenut kien qed

ihaffer waqa’ parti mic-cint tieghu wkoll. Il-konvenut dam sejjer b’dawn ix-xoghjolijiet madwar sena. Fil-fehma tieghu s-Sur Stivala ma kienx qed juza’ ingenji tajbin waqt li kien qed jaghmel ix-xogholijiet, u ghalhekk spicca b’diversi hsarat. Is-sur Stivala qallu li kien lest ihalsu tal-hsarat una volta jaghtih akkomodazzjoni alternattiva. L-attur kien talab l-ghajnuna minghand diversi nies fosthom il-MEPA u l-Kunsill Lokali u spicca ghand il-pulizija meta ma kellux aktar access ghad-dar. Kien talbu jekk kienx lest ihalsu tal-ispejjez li kellu u kienu baqghu li kellu jirranga hu u mbaghad ihallsu ta’ l-ispejjez. Fil-fatt kien gabar diversi stimi u kien qallu bihom pero’ kien gharfu li ma kienx lest li jhallas dak l-ammont li eventwalment kien talbu. Sussugwentement gab kont iehor ghaliex zdiedu l-hsarat li kien hemm fosthom li tittranga l-bankina u li jinbena hajt divizorju iehor, izda baqa’ ma hallas xejn.

Huwa spicca ghamel ix-xoghlijiet huwa stess u esebixxa kopja tar-ricevuti relatati ma’ dawn ix-xogholijiet li kien ghamel. Ir-ritratti gew esebiti u mmarkati bhala dokument Z. Ir-ricevuti li esebixxa huma fotokopji u huma mmarkati komplessivament bhala Dokument X.

Rat illi fis-seduta tas-16 ta’ Dicembru 2011 il-Qorti nnominat lill-Perit Valerio Schembri sabiex jezamina l-ircevuti esebiti fl-atti, jara humiex gustifikati u jisma’ l-provi relattivi dwarhom wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet. Jinghad ghalhekk li x-xhieda kollha relevant ghal dan il-kaz xehdu quddiem l-Perit nominat mill-Qorti il-Perit Valerio Schembri.

Il-Perit Valerio Schembri xehed fis-6 ta’ Mejju 2013 fejn kkonferma bil-gurament il-kontenut tar-relazzjoni tieghu.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri li giet ipprezentata fid-9 ta’ Jannar 2013. Il-Perit fir-relazzjoni tieghu kkonkluda s-segwenti:

1. “It-talba tar-rikorrent hija ghas-somma ta’ €5879.12 filwaqt illi l-figuri elenkati go Dok X esebit a fol 17 in atti u cioe l-itemised bill li fuqha hija bbazata l-istess

talba jammontaw ghal €5909.12. Ma tirrizulta ebda spjegazzjoni in atti dwar din id-diskrepanza ta' €30.00.

2. Hekk kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet supra l-ammont ta' €653.00 (eskluz il-materjal) li qed jintalab ghal "plastering and painting" a bazi ta' item 1A ta' Dok X a fol 17 hemm qbil fuqu anke mill-intimat stess. Dwar item 1B l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni li l-ammont mitlub ta' €105.70 ghall-materjal li jidher illi ntuza ghal item 1A huwa wiehed "fair and reasonable"

3. Dwar il-finishing tal-"yard wall" l-esponent ihoss li galadarba jidher illi Stivala zied xi filati fuqu fil-kors tax-xoghlijiet li ghamel l-istess intimat. Ghaldaqstant jsegwi li kien xieraq illi l-istess hajt jigi finished b'mod li jidher uniformi u ta' standard accettabbli bhal dak li gie kkonstat in situ waqt l-access li nzamm mill-Perit Tekniku. Ir-rati pretizi mir-rikorrent ghall-valur ta' €120.00 ghal mano d'opera (item 2A Dok X a fol 17) u €84.75 ghall-materjal (item 2B Dok X a fol 17) huma fl-umli opinjoni ta' l-esponent ragonevoli.

4. Fir-rigward ta' item 3 fuq Dok X a fol 17 l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi t-tiswija li qed jigi mitlub rimborz ghaliha fl-ammont ta' €1180.00 taht din l-item, ma kinitx tiswija ta' hsara li giet ikkagunata jew b'xi mod aggravata mix-xoghol li sar minn Stivala l-intimat fis-sit li zviluppa biswit il-fond tar-rikorrent. Madankollu l-intimat fix-xhieda tieghu jghid li kien lest ihallas is-somma ta' €233.00 ghal "repairing of outdoor columns" a bazi ta' Dok VS 180901.

5. Ir-rikorrent qed jippretendi rimborz ghal spejjes li saru sabiex sar ic-cint ta' cirka erba filati muri XX fuq Dok QWR 01 fl-ammonti elenkati f'items 4A u 4B fuq Dok X a fol 17. L-esponent hekk kif jirrileva fil-konsiderazzjonijiet tieghu supra huwa ta' l-umli opinjoni illi l-intimat Stivala waqqa l-hajt divisorju gia ezistenti ndikat YY fuq Dok IMG 0678 u tella minfloku ZZ fuq Dok QWR 01. Ic-cint il-gdid XX fuq Dok QWR 01 ma kienx jezisti qabel saru x-xoghlijiet mertu ta' din il-vertenza. Jigi ghal kull bwon fini rrilevat illi l-figuri mitluba ghall-valur ta' €439.79 ghal item 4A u €36.27 ghal item 4B huma rati li jistghu jigu kkunsidrati "fair and reasonable".

6. Fir-rigward tat-talba ghall-kumpens ta' €1400.00 ghall-hsara fid-driveway tar-rikorrent l-esponent mill-provi

jirrizultalu li biss li l-intimat kien ikkaguna t-tkissir li ssewwa fil-parti AA ta' Dok IMG 4562 u mhux tad-driveway kollha. Madanakollu li kieku d-driveway thalliet bil-finish originali taghha (ghaliex illum saret paving blocks hekk kif jidher fuq Dok QWR 02) ix-xoghol ta' tiswija AA fuq Dok IMG 4562 ma kienx fl-umli opinjoni ta' l-esponent jikkombacja mal-wicc gia ezistenti in situ. Kif elenkat fil-konsiderazzjonijiet supra, kien ikun xieraq illi se mai ssir strippa shiha sa fejn jidher li hemm l-expansion joint, tigi finished bil-power float jew tinghata wicc identiku ghall-kumplament, sabiex mat-trapass taz-zmien din tiehu skorca identika ghal dak li kien hemm in situ. Dan ix-xoghol kellu jlahhaq il-figura ta' cirka € 600.00.

7. Stante li l-intimat Stivala jghid li jaqbel li ghandu jhallas a bazi ta' Dok VS 180901 fejn hemm elenkat "Marble and compensation" ghas-somma ta' €400.00 liema somma qed terga tigi elenkata fuq Dok X a fol 17 item 6 "compensation of damaged indoor floor tiles" jidher illi dwar din l-item ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet. Difetti fil-madum ta' l-art gew fil-veru fatt kkonstati in situ mill-esponent hekk kif jidher fuq Dok QWR 04 mehud mill-Perit Tekniku waqt l-access li nzamm in situ.

8. Mill-bilanc tal-provi li kellu quddiemu l-esponent jasal biex jaghzel it-tezi ta' l-intimat li l-irriprestinar bil-paving blocks homor tal-parti tal-bankina li tkissret sar minn Stivala u dan ghar-ragunijiet elenkati fil-konsiderazzjonijiet ta' l-esponent supra. Dan jinghad fid-dawl tat-talba tar-rikorrent ghall-hlas ta' item 7 Dok X a fol 17 ghal "replacement of half of frontage pavement" fil-valur ta' €255.06.

9. Mill-provi li kellu quddiem l-esponent ma jistax jasal biex jistabbilixxi li waqt ix-xoghol li kien ghaddej fis-sit ta' l-intimat kien hemm perikolu fil-livell li jimmerita rilokazzjoni ta' l-abitanti tal-fond tar-rikorrenti. Ir-rata pretiza mir-rikorrent ghar-rimbors ta' rilokazzjoni fl-ammont ta' €279.52 (inkluz il-VAT) fix-xahar hija wahda ragonevoli hafna. Ma hemmx kontribut tekniku illi l-esponent jhoss li jista jaghti fir-rigward tal-piz legali tad-dikjarazzjoni ta' l-intimat li hu kien dovut ihallas biss xahar kera mill-erba li jghid li kien hemm ftehim li jithallsu minnu flimkien ma terzi lir-rikorrent.

10. Dwar jekk hux dovut o meno r-rimbors ghal drittijiet professjonali ta' spejjes legali u peritali li qed jitlob ir-rikorrent a bazi ta' item 9 u item 10 ta' Dok X a fol 17, l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni li din hija kwistjoni legali u ghaldaqstant mhix fil-kompetenza tieghu bhala espert tekniku. In oltre l-esponent ma ghandux il-kompetenza legali li jasal jikkonkludi jekk l-ammont elenkat f'item 9 bhala dritt legali huwiex wiehed ragonevoli o meno. Fir-rigward ta' item 10 u cioe d-drittijiet peritali l-esponent huwa tal-fehma li s-somma pretiza fl-ammont ta' €116.47 hija wahda "fair and reasonable".

Joseph Micallef, l-attur xehed quddiem il-perit tekniku nhar l-20 ta' Marzu 2012. Huwa ddikjara li ghandu post gewwa Triq it-Turisti, Qawra u l-intimat ghandu l-proprjeta' biswit tieghu. L-intimat kien infurmah li kien ser iwaqqa l-proprjeta' tieghu u kien ser jaghmel cint f'nofs il-proprjeta' tal-attur biex ikun jista' jwaqqa'. Pero' ma tkellmux fuq id-dettalji ta' kif ser isir ix-xoghol. Eventwalment sar it-thaffir wara li sar it-twaqqih. L-attur innota xi hsarat fil-font tieghu waqt li kien ghaddej ix-xoghol, xi konsenturi mal-font kollu tieghu, infetah il-madum u nizlet parti mill-art ghal cirka zewg centimetri. Huwa stqarr illi ddeterjoraw ukoll il-kolonni.

Huwa tenna illi x'hin ra din il-hsara kellem lill-konvenut u anke lill-perit tieghu. Anke l-access ghall-font tieghu kien ristrett ghax hallewlu zewg piedi biss minn fejn jghaddi u f'mument minnhom dan l-access sfronda wkoll. Huwa kien talab l-ghajnuna tal-Pulizija biex jerga' jkollu dan l-access.

L-attur spjega li l-Perit tieghu AIC Etienne Fenech u l-Perit Robert Musumeci qablu li ghandu johrog mill-fond tieghu. Il-konvenut kien mar fl-ufficju tal-attur u qallu li seta' jikri post alternattiv u kien lest li jhallaslu l-ispejjez relattivi. Fuq in-naha l-ohra tal-fond tal-attur kien sar xi twaqqiegh ukoll minn terzi estranji ghall-kawza u cioe' l-familja Grech u l-konvenut ma kellu x'jaqsam xejn ma' dan it-twaqqiegh. Huwa stqarr li minn dan l-izvilupp ukoll ghamlulu xi hsara avolja kienet minima. Il-Perit Musumeci kien il-Perit tal-fiducja tal-familja Grech.

L-attur qal illi Stivala kien tah il-flus dovuti ghall-ewwel xahar kera u dan kien xi Jannar 2008. Huwa dam f’akkomodazzjoni alternattiva ghal madwar erba’ xhur u l-ircevuta tal-kera li hallas tinsab ezebita fl-atti. It-twaqqiegh u l-binja tal-konvenut hadu cirka sentejn biex tlestew.

Appena kien kwazi tlesta x-xoghol huwa avvicina lil Stivala biex isewwilu l-hsarat. Dan kien wiegbu biex iqabbad il-haddiema hu u mbaghad ihallaslu l-ispejjez. Huwa spjega li qabel beda x-xoghol wera quotation lill-intimat izda ma qabilx maghha u ghamillu offerta li kienet inqas mill-ammont li kien qed jippretendi l-attur. Huwa ma accettax ammont inqas minn dak li kien ser jonfoq. Ix-xoghol effettivament sar u l-ircevuti jinsabu esebiti in atti. Ir-ritratti li kien ha jinsabu esebiti fl-atti wkoll.

Huwa ddikjara li waqt l-eskavazzjoni fis-sit tal-konvenut kien twaqqa cint divisorju mal-proprjeta’ tieghu u sar thaffir anke fl-istess proprjeta’ tieghu. Huwa qal li b’din il-kawza hu qed jitlob l-ispejjez li ghamel u li taghhom ipprezenta l-ircevuti relattivi inkluz it-tliet xhur kera.

L-attur Joseph Micallef xehed in kontro-ezami fis-16 ta’ Ottubru 2012 fejn iddikjara li ghalkemm fil-provi jinghad li kien hemm tliet siti fejn qed isir ix-xoghol ikkonferma li tnejn biss minnhom imissu mieghu. Mitlub jghid xi hsara kellu konsegwenza tax-xoghlijiet fuq in-naha l-ohra tad-dar tieghu qal li kienu xaqqu l-kolonni u kien hemm xi konsenturi fuq gewwa. Fi stadju minnhom min kien qed jaghmel ix-xoghol fuq in-naha l-ohra qata’ pipe tad-dawl u faqa’ wkoll il-bir. Huwa spjega li l-hsarat in kwistjoni graw aktarx fir-raba’ xahar li kien ilu jabita go akkomodazzjoni alternattiva.

Huwa tenna li gie kkumpensat bl-ammont ta’ cirka €300.00 tad-danni li ghamlulu tan-naha l-ohra. Pero’ huma ghamlu wkoll it-tiswijiet fosthom tal-bir u c-cint ta’ bejniethom. Hu stqarr illi l-kolonni ghamilhom hu. Filfatt kien hemm erba’ kolonni, tnejn fuq in-naha tal-konvenut u t-tnejn l-ohra fuq in-naha l-ohra.

It-tnejn l-ohrajn sewwew a karigu tar-rikorrenti u l-ispejjes huma nkluzi fit-€300.00 li semma qabel. Hu kkonferma li l-quotation li ta lil Stivala hija Dok VS 180901 u dan b'referenza ghal dak li kien xehed fis-seduta tal-20 ta' Marzu 2012. L-attur spjega li l-plastering tal-*yard wall* u *material for plastering of yard wall* li ntuzaw irrizultaw fit-tieni kont u mhux f'Dok VS 180901 ghax dak suppost kellu jsir minn Stivala. Dak kien in parti hajt gdid u in parti hajt antik u kellu jsir flimkien mal-kumplament tal-hajt divizorju u cioe' l-parti esposta tal-istess hajt.

Mistoqsi li f'Dok VS 180901 hu qed jitlob lil Stivala l-hlas ghax-xoghol pero' dwar il-yard wall li issa qed jipretendi hlas taghha m'hemm l-ebda accenn ghalih hu wiegeb li kien hemm *understanding* li l-affarijiet li hemm fuq barra kellhom ikunu parti mit-tiswijiet li kellu jaghmel Stivala. Pero' ghalkemm dan il-ftehim sar wara li hu baghat Dok VS 180901 ir-rikorrent qal illi meta kien qed ikahhal hu fehem li se jibqa' niezel meta filfatt m'ghamilx hekk.

Mistoqsi ghaliex f'Dok VS 180901 hu talab €233 u issa qed jipretendi €1180 stqarr illi meta fl-istess VS 180901 hu kien lest ihallas 50% ta' €466 dan kien ghax dak iz-zmien dak kien il-prezz li talbuh pero' wara spicca hallas hafna izjed u cioe' l-ammont ta' €1180.

Ir-rikorrenti kompla jixhed in kontro-ezami fil-25 ta' Ottubru 2012 fejn iddikjara li l-kolonni li kienu fuq in-naha opposta ta' Stivala ma garrbu l-ebda hsara hlief xi cracks. Huma kull ma ghamlu kien li zebghuhom u zidulhom bicca biex jigu parigg l-ohrajn, filwaqt li tan-naha tal-konvenut gralhom hafna izjed hsara. Huwa esebixxa Dok IMG 4562 li juri kolonna fuq in-naha tal-konvenut. Ir-rikorrenti ddikjara li dan ir-ritratt ittiehed wara li x-xoghol ta' Stivala kien lest kollu. Il-hsara li tidher fl-istess ritratt huwa jattribwiha ghall-operat tax-xoghol li esegwixxa l-konvenut. Huwa esebixxa wkoll Dok IMG 0678 li juri s-sitwazzjoni fis-sit qabel ma beda t-twaqqiegh. Ix-xoghol tal-konvenut sar fuq in-naha fejn tidher il-padoga tac-cinizi.

Ir-rikorrenti sostna li t-thaffir li ghamel Stivala kien b'ingenji kbar u goffi u kien kawza t'hekk li saret il-hsara fil-kolonni.

Huwa esebixxa Dok IMG 742 li juri li Stivala wasal qrib hafna tal-kolonna u ma kienx baqa’ d-distanza originali ta’ zewg metri. B’referenza ghal Dok IMG 742 gie mistoqsi jekk sa dak l-istadju t-thaffir ta’ Stivala kienx sar, l-attur wiegeb li ma jafx kienx spicca.

Ir-rikorrenti saritlu referenza ghal Dok. IMG 742 meta se mai jekk kienx lest ix-xoghol ta’ skavar kif il-hsara li tidher f’Dok. IMG 4562 mhux tidher, wiegeb li IMG 742 mehud mill-fatti filwaqt li l-iehor mehud minn naha ta’ wara fejn kien hemm il-hsara. Huwa spjega li fuq quddiem ma kienx hemm hafna hsara salv xi cracks. Huwa ma jafx jekk kienx hemm il-hsara murija fuq Dok IMG 4562 meta ttiehed Dok IMG 742.

Mitlub juri x-xoghlijiet li saru a bazi ta’ IMG 742 bl-ispiza ta’ €1,180 spjega li apparti l-kolonna, saru l-gallarija li hemm fuq il-genb ossia l-qliegh u t-travu u l-faccata ta’ gewwa fejn tmiss mal-bini ta’ Stivala. B’referenza ghal Dok. IMG 4562 hu qal li bhala xoghol fuq din il-kolonna u l-ohra parigga, haffru, sar layer jablo u ttellet qoxra bricks rqiqa fuq barra u dan wara li saru t-tiswijiet. Hu spjega li nzebghu l-vireg tar-rinforz li ssaddu u ntela’ bis-siment. Mistoqsi mill-Perit Tekniku jekk intuzax materjal propizju ghat-tiswijiet bhala konkos qal li s-siment normali ntuza. Dan ix-xoghol sar skond ma ordnalu l-Perit Etienne Fenech.

L-ispalling li jidher fuq Dok IMG 742 fil-qliegh tal-gallerija zdied hafna meta sar ix-xoghol ta’ Stivala. Huwa spjega li qabel beda Stivala, il-Perit Colin Zammit kien mar jiehu r-ritratti tal-fond tieghu.

Ir-rikorrenti saritlu referenza ghas-somma ta’ €1,400 – *cement floor damaged of the drive in* u gie mistoqsi liema xoghlijiet ghamel b’dik l-ispiza wiegeb li meta haffer Stivala, haffer ukoll parti mid-driveway u skont ma tkellmu kellu jaghmilha kollha. Is-somma €1,400 hija stima ta’ dak li gie mitlub minn min kien ser jerga’ jirreprestina d-drive in ghall-istat li kienet qabel sar ix-xoghol ta’ Stivala. Pero’ qal li l-ispiza ta’ €1,400 ma saritx ghax ghamlu *tiles*. Huwa qed jitlob dan l-ammont biex jinbidel is-siment pero’ filfatt

sar mod iehor. L-istima kienet ghad-driveway u ghal dak li jidher fuq Dok DSCF 0031.

Huwa esebixxa Dok. IMG 0723 u qal li l-bieb li jidher huwa l-bieb li jaghti access ghad-dar tieghu. Spjega li thalliet il-wisa’ tal-passagg tal-konkos sal-bricks bhala access. Il-bqija gie eskavat kif jidher fir-ritratt. Galadarba ttella l-bini ta’ Stivala skond hu dak il-fond li fadal ma giex riprestinat. Huwa spjega li dak li mela bir-radam pero’ ma ppavimentahx bil-konkrit bil-power float.

Ir-rikorrenti kkonferma li l-€1,400 bhala xoghol huwa ma ghamilhiex ghax din hija biss stima. Il-hsara li tidher fuq Dok. DSCF 0031 qed jattribwiha ghall-konvenut ukoll ghax tan-naha l-ohra kienu nfurmawh peress li ma kienx id-dar li dik ma kienx ghamilha l-crane taghhom pero’ ta’ Stivala. Huwa sostna li ra lill-kuntrattur ta’ Stivala jitfa’ s-siment fit-toqba li tidher fuq DSCF 0031.

Mistoqsi jekk fir-rigward ta’ *replacement of half of frontage pavement* dan ix-xoghol sar minn Stivala huwa esebixxa Dok IMG 4509 u qal li Stivala ghamel minn A sa B pero’ minn A sa C u cioe’ l-ahmar ma ghamilhiex Stivala. Huwa spjega li minn A sa D ghamlu hu kif jidher fir-ritratt IMG 4509. Huwa esebixxa wkoll Dok IMG 4511 u Dok IMG 4514 li juru l-istat li fih gab il-bankina Stivala.

Mistoqsi jekk id-dar tieghu kinitx fi stat ta’ periklu li ma jistax jghix fiha wiegeb li l-perit tieghu u dak ta’ hdejh u cioe’ l-perit Musumeci tawh il-parir biex ma jghixx fid-dar tieghu waqt it-twaqqiegh. Huwa mhux jippretendi li Stivala jhallas ir-renta kollha ghalkemm kienu ftehmu li ser ihallas ir-renta kollha. Huwa esebixxa Dok. JM 251001 li juri twaqqiegh f’sit iehor mill-istess kuntrattur li hadem bih Stivala. Saritlu referenza ghal Dok. IMG 742 qal li galadarba hemm il-karozza aktarx li kien qed jghid hemm.

Il-**Perit Colin Zammit** xehed fis-17 ta’ April 2012 ukoll quddiem l-Perit Tekniku Valerio schembri. Huwa ddikjara li huwa l-perit tal-fiducja tal-intimat Victor Stivala. Huwa applika u ottjena l-permess bin-numru 3915/06 ghan-nom tal-istess klijent. Qabel ma nbdew ix-xoghlijiet dahal

jaghmel spezzjoni tal-proprjetajiet tal-girien tal-post fejn kellu jsir l-izvilupp inkluz il-fond tal-attur.

Huwa tenna li kien ghamel condition report tal-fond tar-rikorrent u pprezenta kopja tieghu li giet immarkata Dok. CZ 170401. Huwa stqarr li r-ritratti li huwa ha m’humiex annessi mar-rapport peritali tieghu. Huwa fir-rapport kien qal li l-font tar-rikorrenti kien fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni salv ghal xi umdita’ f’xi postijiet fosthom fi skylight u fil-kcina u xi spalling tal-konkos f’kolonna fuq barra. Minbarra dawn ma kellux hsarat ohrajn. Huwa pprometta li jghaddi kopja tar-ritratti ta’ dawn iz-zewg difetti debitament awtentikati minnu lill-avukat tal-intimat sabiex jigu prezentati b’nota.

Il-Perit spjega li waqt l-ezekuzzjoni tal-progett avvicina r-rikorrent u lmenta minn xi hsarat. Ghand ir-rikorrent marru kemm-il darba pero’ qal ukoll li kien qed isir xi twaqqiegh anke minn terzi estranji ghal din il-kawza. Huwa qal li kien hemm twaqqiegh u tqattiegh kemm fuq naha ohra laterali paralell ma’ fejn qattghu huma u jista’ jkun anke perpendicular wara l-fond tar-rikorrenti.

Huma f’xi stadju ltaqghu ghand ir-rikorrenti u kienu l-AIC Robert Musumeci, l-Perit Jean Pierre Attard, Dr Chris Cilia u x-xhud u kellu jintlahaq ftehim bonarju. Huwa ma jistax jifhem kif din il-vertenza spiccat il-Qorti. Il-Perit spjega li dakinhar kien hemm l-intiza li l-ispejjez jinqasmu bejn kulhadd inkluz sehem ir-rikorrenti ghall-hsarat li kien elenka fir-rapport tieghu. Wara li saru x-xoghlijiet u r-rikorrent ilmenta mill-hsarat, huwa ma jidhirlux li kien ha ritratti ohrajn.

Huwa ma jafx kienx hemm ftehim fis-sens li r-rikorrent ser jirranga l-hsara u l-klijenti tal-perit ser ihallsu l-ispejjez. Il-Perit kien ordna li jitwaqqa l-hajt tal-parapett aktarx il-hajt divizorju pero’ jaf li dan rega’ ttella’. Dan kien twaqqa’ peress li ma kienx stabbli u dan wara li sar ix-xoghol ta’ eskavazzjoni taghhom. L-eskavazzjoni saret bl-istess metodu ghall-intier tal-plot tal-intimat. Huwa qal li l-hsara fil-hajt ta’ quddiem tal-parapett biss ghax hemm il-blat kien turbazz u b’hekk il-hajt gie nstabbli. Huwa kien iltaqa’ mal-

Perit tar-rikorrent u qablu fuq il-metodu ta’ kif ser issir l-eskavazzjoni. Huwa ma jiftakarx illi meta kienu qed ihaffru fuq wara kienu laqtu xi hajt tar-rikorrent.

Il-Perit gie muri Dok MS 170401 u qal li dan jispjega dak li gara u cioe’ li l-parapett kien mibni direttament fuq it-turbazz, haga li fl-opinjoni tieghu ma kinitx sew. In segwitu ghall-eskavazzjoni gie nstabbli u gie deciz li jitnehha u sar dak temporanju li jidher fir-ritratt Dok MS 170401.

Huwa gie muri wkoll Dok MS 170402 u stqarr li dan jikkonferma li l-parapett ma kienx mibni sew. Il-Perit gie muri Dok MS 170403 u qal li l-hajt sar b’mod temporanju bhala sigurta ghar-rikorrent. Dan kien sar bi qbil mal-perit tar-rikorrent u tant hu hekk li hadd ma waqqafhom.

Huwa gie muri ritratt Dok MS 170404 u qal li dak ix-xoghol sar bi ftehim mal-perit tar-rikorrent. Huwa kkonferma li l-metodu ta’ eskavar kien hemm qbil fuqu u mhux il-makkinarju. Fir-rapport li ghadu kif prezenta hemm il-method statement u dan kienu ghaddew kopja tieghu lir-rikorrent.

Il-Perit Colin Zammit rega’ xehed in kontro-ezami fid-9 ta’ Ottubru 2012 fejn iddikjara li hu kien il-perit li ha hsieb ix-xoghol tal-intimat u dan kien jikkonsisti fi twaqqiegh, skavar u kostruzzjoni. Fuq naha minnhom kien appogg mas-Sur Micallef u cioe’ r-rikorrent. Huwa jaqbel ma’ dak issuggerit lilu li waqt il-kors tax-xoghlijiet saret xi hsara fil-fond tas-sur Micallef. Ix-xhud gie muri Dok VS 180901 u kkonferma li kien ircevieh dan l-email. Mistoqsi f’liema stadju kien wasal ix-xoghol fid-data tal-email in kwistjoni qal li ma jistax jikkonferma bi precizjoni pero’ jaf zgur li kien avvanzat ghax hu dejjem sostenn li x-xoghol riparatorju jsir wara li jkun lesti jew kwazi lesti mill-kostruzzjoni taghhom.

Il-Perit stqarr li ma jafx ghamilx xi xoghol ta’ riparazzjoni l-konvenut. Huwa dwar l-ewwel erba’ items tal-elenku li hemm fuq Dok VS 180901 kien ta parir lil Stivala li tenut kont il-hsara dak li kien qed jitlob Micallef wiehed seta’ jqisu bhala ragonevoli. Hu spjega li dak elenkat taht “other

works to be done by you" kienu gew esegwiti min-nies inkarigati minn Stivala. Huwa qal li l-outdoor columns rahom u b'hekk ta l-parir li ta. Dawn il-kolonni ma saritilhomx eskavazzjoni taghhom ghax dak li kkonstata hu kien concrete spalling u dehrlu li kien anke gie rriparat precedentement. Dan il-konkos fl-opinjoni tieghu kien marid u ghaldaqstant jinhtieg li jinbidlu l-kolonni fl-intier taghhom.

Il-Perit saritlu referenza ghal elenku esebit mir-rikorrent mar-rikors odjern fejn qed jintalab hlas ta' €1180 flok dak li ssemma f'Dok VS 180901. Il-hsara fil-kolonni, il-faccata u l-gallarija kienet relatata ma weathering u mhux max-xoghol li ghamlu huma. Dak li gara kien li galadarba hadmu bl-ingenji l-hsara giet aktar evidenti.

Huwa ddikjara li ma jafx x'inhu d-dividing wall li hu msemmi fid-dokument esebit mar-rikors. Li jaf hu li l-hajt mad-driveway sar mill-klijent tieghu. Huwa jiftakar li l-kwistjoni kienet inghalqet a bazi ta' Dok VS 180901 u xejn izjed u dan fuq dak li kienu ftehmu bonarjament il-periti. Huwa sostna li ma jafx kif zviluppa d-dokument pprezentat fir-rikors. Il-klijent tieghu qatt ma kien jaqbel ma' dak li kien jintalab bhala kumpens ghal kera pero' x-xhud ma dahalx fiha. Huma b'dak li ghamlu fuq is-sit tal-konvenut qatt ma holqu periklu tali li r-rikorrent kien fil-periklu jekk jibqa' jghix hemm. Kien hemm inkonvenjent imma ma kienx hemm periklu skond il-perit.

Min-naha l-ohra kien hemm zewg siti ohra fejn qed issir eskavazzjoni. Huwa seta' jghid li fi stadju minnhom l-binja ta' Micallef giet isolata fost hafna eskavazzjoni. Huwa ma jiftakarx li l-hajt divisorju fid-drive in sar kollu fil-proprjeta' ta' Stivala flok fuq il-linja medjana pero' jaf li twaqqa' u rega' nbena a karigu u spejjez ta' Stivala.

Il-Perit Etienne Fenech xehed fl-14 ta' Gunju 2012, quddiem l-perit tekniku Valerio schembri, fejn iddikjara li huwa l-Perit tal-fiducja tal-attur u kien inkarigat mill-istess attur. Huwa jaf lill-konvenut ghax iltaqa' mieghu fuq il-post u kien hemm u kien hemm mieghu l-Perit Colin Zammit li kien qed jiehu hsieb l-izvilupp tal-konvenut Stivala. Huwa

spjega li kien hemm diskussjoni dwar il-hajt divizorju tad-drive in, il-qsim mal-art li kien hemm fuq in-naha tal-hajt divizorju ma’ fejn kien qed isir l-izvilupp ta’ Stivala u konsenturi mal-istess hajt divizorju u anke f’hitan ta’ ambjenti ohra fuq dik in-naha tal-fond tal-attur.

Huwa spjega li l-izvilupp ta’ Stivala kien fuq in-naha tax-xellug hekk kif wiehed ihares lejn il-faccata tal-fond tal-attur u fuq in-naha tal-lemin fil-veru fatt kien inbeda wkoll xoghol iehor ta’ twaqqiegh u dan kien ghadu kif beda. Anke fir-rigward ta’ dak li kien qed isir fuq in-naha tal-lemin kien hemm problemi u dan fis-sens ta’ konsenturi fil-hitan ta’ dik in-naha u anke tas-surface run off drains. Huwa spjega li l-entita’ u l-gravita’ ta’ dawn il-hsarat fuq in-naha l-ohra meta mqabbla ma’ dak ikkonstatat fuq in-naha Stivala u qal li n-naha ta’ Stivala kienu aktar gravi.

Huwa tenna li l-Perit ta’ Stivala qatt ma tah dokumentazzjoni dwar kif ser issir il-kostuzzjoni jew x’makkinarju ha juzaw. Huwa rcieva d-dokumentazzjoni tal-Perit tan-naha tal-lemin u cioe’ l-AIC Robert Musumeci minghand il-klijent tieghu u cioe’ l-attur.

Il-Perit kellem lil Colin Zammit in segwitu ghall-hsara. Huwa lill-attur qallu li fl-opinjoni tieghu l-fond mertu tal-kawza u cioe fejn ikkonstata l-hsara ma kienx idonju jew sikur strutturalment li wiehed jghix fih. Huwa ma jafx kienx hemm ftehim bejn il-partijiet dwar tiswija o meno.

In kontro-ezami ddikjara li huwa qatt ma rrilaxxja certifikat jew stimi dwar il-hsarat li dwarhom qed jilmenta l-attur. Huwa mhux infurmata jekk sarux tiswijiet o meno. Jaf fic-cert li tiswijiet taht is-sorveljanza tieghu ma sarux.

Il-Perit Robert Musumeci xehed fl-10 ta’ Lulju 2012 quddiem l-Perit Tekniku Valerio Schembri, fejn gie muri Dok MS 100701 u ha l-konjizzjoni tieghu. Huwa spjega li dan ir-rapport huwa kuntratt ta’ xoghol rilaxxat mill-ufficju tieghu ghall-klijent Sebastian Grech relattiv ghax-xoghlijiet muniti bil-permess PA 6656/05.

Il-Perit gie mistoqsi jekk kienx hemm problemi mar-rikorrent u wiegeb li f'pagna 7 tar-rapport hemm konkluzjonijiet li huwa ssolleva wara li ghamel spezzjoni fuq is-sit Devonia, Triq it-Turisti, Bugibba.

Il-konvenut Victor Stivala xehed fit-18 ta' Settembru 2012 quddiem l-Perit Tekniku Valerio Schembri, fejn iddikjara li l-attur jafu ghax huwa l-gar tieghu fil-hanut li ghandu li jinsab fi Triq it-Turisti, Qawra. Fil-fond tieghu kellu hanut li waqqghu u tella' binja ohra. Il-fond ta' Micallef gratlu xi hsara fil-forma ta' konsenturi u madum li nizel pero' l-ebda entita' pubblika ma waqfitu bhall-MEPA jew il-Pulizija. Huwa ddikjara li fl-ebda hin ma kien hemm perikolu.

Huwa spjega li bena ghaxar flats, hanut u basement sottostanti. Fuq in-naha l-ohra tal-fond tal-attur ittellghet binja ohra li kienet tinkludi cirka sebghin appartament. Ghalhekk fuq iz-zewg nahat tal-fond tar-rikorrent kien hemm twaqqiegh ta' bini gia ezistenti u tqattiegh ta' blat.

Il-konvenut qal illi l-attur f'xi zmien kellem lilu u lill-Perit Colin Zammit dwar xi hsara riskontrata fil-fond tieghu. Il-Perit Colin Zammit dahal fil-fond tar-rikorrent anke qabel bdew it-twaqqiegh huma.

Huwa spjega li f'zmien ir-rikorrent kellem lilu u lill-Perit Colin Zammit dwar xi hsara riskontrata fil-fond tieghu. Il-Perit Colin Zammit dahal fil-fond mar-rikorrenti anke qabel bdew t-twaqqiegh huma. Il-konvenut kien beda xahar qabel ma nbeda l-izvilupp fuq in-naha l-ohra.

Galadarba l-attur gibdilhom l-attenzjoni dwar il-hsara, kien sar access u prezenti kien hemm tliet periti u cioe' l-Perit Robert Musumeci, il-Perit Colin Zammit u l-Perit Jean Pierre Attard. Il-Perit Jean Pierre Attard huwa l-perit u l-izviluppatur ta' parti mill-binja li ttellet fuq in-naha l-ohra tar-rikorrent.

Huma kienu ftehmu li l-ispejjez li sofra l-attur jinqasmu bejn tlieta u cioe' bejnu u bejn iz-zewg zviluppaturi l-ohra. Il-konvenut sostna li huwa kien ghamel offerta lill-attur ta'

elfejn u hames mitt ewro (€2,500). Huwa originarjament kien tah il-flus ta' xahar kirja.

Wara kien sar inkontru ghand l-avukat Dr Chris Cilia mqabbad mill-izviluppaturi l-ohrajn u wara beda jircievi l-kont il-konvenut biss. Il-konvenut iddikjara li huwa apparti l-flus ghamillu l-membrane fuq il-bejt ta' bejniethom u ghamillu katusa tal-ilma mill-parapett tieghu ghal barra. Huwa qabbad ukoll lil min jaghmillu konkos fejn kien kisser u dan sar bhal ma kien qabel.

Il-konvenut iddikjara li l-attur kien baghtlu lista tax-xoghol mehtieg u anke stima ta' kemm kienu ser jiswew. Huwa ezebixxa Dok VS 180901 li hija l-ewwel elenku li rcevew hu u l-Perit tieghu. Huwa ghamel ukoll xi xoghol minn dak elenkat. Filfatt is-siment ghamlu hu u tah il-kera ta' xahar. Dwar il-kolonni huwa qal li dawn kienu diga' maqsumin minn qabel beda hu u issa wara li sar ix-xoghol riparatorju regghu nqasmu. Dan ix-xoghol riparatorju sar mir-rikorrent. Il-konvenut stqarr illi hu qabel kellu kolonni simili fil-fond tieghu, anzi qal li kellu d-doppju bhala numru ghax il-fond tieghu kien konsistenti minn zewgt idjar filwaqt illi dak tar-rikorrent huwa dar wahda. Dawn kienu jinqasmu kull sena minhabba li l-hadid tar-rinforz kien jissaddad u kien jaghmel il-concrete repairs.

Il-konvenut tenna li meta l-kumplament tax-xoghol li kien fadal ma sarx ma kienx hemm ftehim bejnu u bejn ir-rikorrent. Meta r-rikorrent urieh il-kont Dok VS 180901 il-konvenut urieh lill-Perit Colin Zammit li nfurmah li l-prezzijiet u l-ammonti huma ragonevoli. B'hekk huwa qal lir-rikorrent biex isewwi l-hsara u a bazi ta' Dok VS 180901 huwa jhallas. Pero' gara li wara li sar ix-xoghol gie affacjat b'kont hafna ghola minn Dok VS 180901.

Rigward il-bankina huwa ghamel il-bicca li kisser. Huwa spjega li s-"six inch divide wall...." huwa parti mill-hajt tal-appogg. Dan kien hajt ta' bejn il-parapetti u cioe' kien fuq il-linja divizorja u cioe' kien hajt komuni. Huwa qal li kien sar ftehim li jitwaqqa u jerga' jitla' kif kien. Gara' pero' li galadarba twaqqa', x'hin gie biex jerga' jtellghu r-rikorrent insista li jtellghu kollu fuq in-naha tal-plot tieghu u mhux

fuq il-linja divisorja kif kien qabel u fil-veru fatt hekk ghamel u baqa’ tiela’ bil-hajt addirittura ghal seba’ sulari.

In oltre l-attur talbu jtella’ dividing wall li ma jafx ghal liema raguni riedu. Huwa qal ukoll li meta l-attur irranga l-hsara ma prezentalu l-ebda ricevuti. Pero’ qal li jista’ jkun li ghaddihom lill-avukat tieghu.

Qal ukoll li kien hemm attentat sabiex isibu soluzzjoni bonarja pero’ dak li talab kien fl-opinjoni tieghu esagerat.

Il-konvenut Victor Stivala quddiem l-Perit Tekniku Valerio Schembri xehed in kontro-ezami fl-20 ta’ Settembru 2012 fejn saritlu referenza ghal Dok VS 180901 u qal li l-email hija mibghuta lil Mr Zammit u qal li dan Zammit huwa l-Perit tieghu u cioe’ Colin Zammit ta’ Maniera Group. Id-data tal-email hija 11 ta’ Marzu 2009.

Huwa spjega li “Devonia” hija d-dar tar-rikorrent. Mill-elenku li hemm fl-istess email huwa ghamel dak li jissejjah cement. Huwa qal dan ghax filfatt huwa ghamel konkos bhal ma’ kien hemm fid-driveway tal-attur.

Huwa jaccetta l-ammont ta’ €233 fuq it-tiswija tal-*concrete columns* pero’ meta kien sar ix-xoghol il-kont kien ferm ikbar minn dan. Huwa accetta wkoll l-ispejjez tal-plastering u painting ghall-valur ta’ €653 u l-*marble* u xi *compensation* ghall-valur ta’ €400. Rigward ir-renta huwa hallas ta’ xahar wiehed peress li kienu ftehmu li l-kera tinqasam bejn tliet zviluppaturi kif kien spjega in subizzjoni u jidhirlu li m’ghandux ihallasha wahdu.

Il-konvenut tenna li l-parir li kellu mill-perit tieghu Colin Zammit kien li ma kienx hemm perikolu fil-fond ta’ Micallef u ghalhekk ma kienx hemm il-htiega li Micallef imur go post alternattiv. Il-parir biex isib akkomodazzjoni ohra kien hareg bih AIC Robert Musumeci u jidhirlu li anke meta xehed ir-rikorrent ikkonfermah dan.

Il-konvenut gie nfurmat li Micallef xehed li thallas minghand l-izviluppaturi l-ohra pero’ ma jafx kemm. Huwa

ddikjara li ma dehrlux li ghandu x'jaqsam ma' hlasijiet dovuti ghal spejjes legali jew peritali.

Mistoqsi ghaliex il-hlas qatt ma sar minn naha tieghu qal li dawn elenkati go Dok VS 180901 hass li uhud minnhom huma esagerati u ohrajn kien diga' ghamilhom. Esagerat ghax is-cement kien ghamlu allura kellu jinqata' mill-kont u l-kera kif diga' spjega kellha tinqasam bejn tlieta u di fatti hallas xahar u sehmu diga' hargu. Huwa kien ghamillu offerta l-ewwel ta' €2000.00 li tirrizulta minn Dok VS 200901. Mal-email li esebew fir-risposta bhala Dok X Dr Simon Schembri ghall-attur kien qed jipproponi li jaghlqu l-vertenza billi jhallas €2700 u l-konvenut offra €2500. Pero' in segwitu huwa rcieva talba ghal €5879.12 u b'hekk irrisponda ghall-kawza.

Il-konvenut ghamel referenza ghall-pretensjoni mressqa mir-rikorrent dwar *repair of columns* qal li filwaqt li originarjament kien qed jitlob €233 issa qed jitlob €1180.00. Dwar *replacing of existing wall* li ghaliha qed jitlob hlas €439.79 u €36.27 qal li hu ma jistax jifhem x'inhu ghax il-hajt tal-appogg waqqghu u bnieh mill-gdid kollu go tieghu.

Dwar is-ciment floor tad-drive in qal li hu kien diga ghamilha u ghalhekk ma jistax jaccetta l-pretensjoni ta' €1400.00 ghax hu qed jippretendi li jithallas ta' xoghol ta' madum li sar fuq is-siment li ghamel hu. Huwa sostna li ghamel kollox kif kien qabel. Filfatt qabel kien hemm siment u hu hekk ghamel ghalkemm illum hemm madum ossia paving blocks. Huwa ddikjara wkoll li ghamel il-bankina u ghalhekk ma jistax jaccetta li jhallas €225.06 li qed jitlob ir-rikorrent habba *replacement of half of frontage payment*. Huwa kien ghamel l-ippavimentar bil-paving blocks zghar kif kienet il-kumplament tal-bankina u kif filfatt kienet qabel. Wara r-rikorrent kien qala' kollox u ghamilhom paving blocks kbar parigg id-drive in tieghu.

Joseph Buttigieg xehed fid-9 ta' Ottubru 2012 u ddikjara li hu jaf lill-intimat ghax jahdem ma' Carin Construction Ltd u kien is-site foreman fix-xoghlijiet mertu tal-kawza. Huwa spjega li ma' genb Micallef kienu qed jibnu wkoll proprjeta'

ta' terzi. Huwa jaf lil Micallef ghax fil-vicinanzi kienu qed jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni f'zewg siti ohra. Huwa ddikjara li ghand il-konvenut ghamlu biss il-bini. L-eskavazzjoni sabuha lesta. Huma minbarra l-binja proprja ta' Stivala ghamlu l-hajt divizorju mad-driveway tas-Sur Micallef. Ghamlu wkoll konkos fid-driveway tar-rikorrent u flimkien ma' dan ghamlu extension tal-katusa tal-ilma tax-xita u finalment saret il-bankina.

Huwa tenna li l-hajt ta' ma' Micallef bnewh huma, huwa tad-disa' u isfel fih zewg qoxriet. Madum fid-drive ma kienx hemm pero' kien hemm *paving blocks* fil-bankina u hu personalment rega' ghamilhom.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2013 u jawtorizzaw il-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti tghid li konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzjonijiet ta' natura teknika ta' perit mahtur mill-Qorti bhal dawk li saru fil-kaz tal-lum jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza**"Calleja vs Mifsud"** 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

setghax 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".

Dan l-insenjament huwa rilevanti u japplika ghall-kaz tal-lum. Ghalkemm ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku kienet *f'certu partijiet* sfavorevoli ghall-attur, dan ghazel li ma jressaqx talba ghall-hatra ta' periti teknici addizzjonali u lanqas llimita ruhu li jressaq sottomissjonijiet bil-miktub.

Fis-sentenza taghha moghtija fil-25 ta' Settembru 2003 fil-kawza '**<u>Grech et vs Grech et</u>**', din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet:

"Bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum "expertorum numquam transit in rem judicatam" il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli". (ara wkoll – **'<u>Bugeja et vs Muscat</u>'** – Appell Kummercjali – 23 ta' Gunju 1967).

Ir-rigett minn Qorti ta` l-opinjonijiet ta` perit tekniku ma jistax isir *b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha* (u cioe` ta` loti) *trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Ghalhekk 'in fin' `dei conti` *qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx 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).

Din il-Qorti tghid li l-mertu tal-kawza tal-lum ghalkemm principalment impernjat fuq konsiderazzjonijiet teknici, hemm ukoll apprezzament tal-provi prodotti f'kuntest legali. In partikolari, sabiex hejja r-rapport tieghu, il-Perit tekniku acceda fuq il-post fejn saru x-xogholijiet mill-konvenut u kkonstata l-istess xogholijiet. Il-perit tekniku fisser fid-dettall ir-ragunijiet li wasslu ghall-konkluzjonijiet tieghu. Din il-Qorti tqis ragonevoli u ben sostnuti l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku ghalkemm ma taqbilx mal-konkluzjonijiet kollha tieghu. Ghaldaqstant, wara li tat il-konsiderazzjoni dovuta lis-sottomissjonijiet orali tal-partijiet, din il-Qorti ssib ragunijiet fondati ghaliex ghandha tiddiskosta ruhha minn certu konkluzjonijiet peritali.

Il-Qorti ghalhekk sejra taghti spjega individwali ghar-rigward fejn hija taqbel mar-rapport peritali u fejn ma taqbilx u dan in vista ta' dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001 fil-kawza **"Camilleri noe vs Debattista":**

"*ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu". Naturalment fejn dak jirrigwarda kwistjoni teknika din il-Qorti sejra tabraccja dak ir-ragunament izda fejn il-perit tekniku esprima ruhu fuq l-*

lealita o meno ta' certi talbiet il-Qorti thoss li ghanda tindahal u taghti hi l-ispjegazzjoni taghha."

Jidher minn ezami tal-atti processwali li l-attur ibbaza t-talba tieghu sabiex jithallas is-somma ta' hamest elef, tmien mija u disgha u sebghin ewro u tnax-il ewro centesmu (€ 5,879.12) a bazi ta' dak li rrizulta mid-dokument X esebit minnu a fol. 17 u jidher li l-perit ghamel l-osservazzjonijiet tieghu a bazi ta' dan l-istess dokument X. Dan billi itratta kull bullet u cioe' minn numru 1 sa 10 b'mod individwali u spjega fejn fil-fehma tieghu l-attur kien intitolat jigbor dak li nefaq jew li haseb li kien intitolat ghalih u fejn haseb li tali talba ghandha tigi michuda.

Ghalhekk dwar l-ewwel bullet u cioe' dak enumerat "1A" u "1B" ghar-rigward interior plastering and Painting u painting material fl-ammont globali ta' seba' mija u tmienja u hamsin ewro u sebghin centezmu (€758.70 [€653 + €105.70]) l-konvenut jidher li jaqbel mieghu u mhux qed jikkontesta tali spiza u ghalhekk hija dovuta.

Dwar pero' il-bullet numru "2A" u "2B" ghar-rigward '*plastering of yard wall*' u '*material for plastering of yard wall'* jidher li l-konvenut ma jaqbilx ma' dak li kkonkluda il-Perit Tekniku. Il-Perit Tekniku sostna li galadarba jidher illi l-konvenut zied xi filati fuq dak gja esistenti fil-kors tax-xoghlijiet li kien qed jaghmel, isegwi xieraq illi l-istess hajt jigi '*finished*' b'mod li jidher uniformi u ta' standard accettabli bhal dak li gie kkonstatat in situ waqt l-access mizmum minnu. Jghid li r-rati pretizi mir-rikorrenti fil-valur ta' mija u ghoxrin (€120) ghal mano d' opera huma ragonevoli fil-fehma tieghu.

Illi l-Qorti a bazi ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 414 tal-Kodici Civili u cioe' dak l-artikolu li jipprovdi ghal jedd ta' komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni fejn hemm indikat x'ghandu jsir sabiex hajt komuni joghla.

414. "Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda fħandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –

(*a*) għat-titligħ tal-ħajt;

(*b*) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;
(*ċ*) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda".

Ghalhekk jirrizulta li l-filati zejda li huwa bena ghandhom jkunu a spejjez ta' min bnihiom f'dan il-kaz tal-attur. Din mhix kwistjoni kif kkonkluda il-perit li l-ammonti mitluba huma ragonevoli jew le izda hija kwistjoni jekk legalment il-konvenut ghandux jaghmel tajjeb ghal dan l-ammont jew le li fil-fehma tal-Qorti m'ghandux.

Fil-kaz in ezami, l-attur ghazel li jgholli il-hajt inkomuni bla fini ta' xejn u ghalhekk tali spiza sabiex dan l-istess hajt proprjeta' tieghu jittranga ghandu jkun a karigu tieghu.

Illi ghalhekk fir-rigward dan il-bullet u cioe' in-numru tnejn (2), il-Qorti sejra tiddisturba il-konkluzjoni raggunta mill-Perit Tekniku f'dan ir-rigward u dan ghar-raguni legali moghtija minnha aktar 'l fuq.

Fir-rigward it-tielet bullet u cioe' dik enumerata "3" '*Repair of two columns, balcony and part of facade'* fl-ammont ta' elf, mija u tmenin ewro (€1,180) jinghad li l-Perit Tekniku huwa tal-fehma li t-tiswija li qed jigi mitlub rimborz taht dan l-item ma kinitx tiswija ta' hsara li giet ikkagunata jew b'xi mod aggravata mix-xoghol li sar mill-konvenut fis-sit li zviluppa biswit il-fond tar-rikorrenti. Dan minkejja li l-intimat fix-xhieda tieghu kien qal li kien lest li jhallas €233 ghal '*repairing of outdoor columns*'. Jinghad li ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti kien offra li jhallas dik is-somma citata minnu, dan ghandu jittiehed fil-kuntest li kieku l-partijiet kienu ftiehmu u ma dahlux il-Qorti, l-intimat kien lest li ihallas dak l-ammont pero' llum la l-partijiet qed jitlewmu u qieghdin il-Qorti kwalunkwe offerta li kull parti setghet ghamlet saret bla pregudizzju ghad-danni li din il-Qorti sejra tillikwida fil-gudizzju taghha. Dan l-ammont ghalhekk fis-somma ta' elf, mija u tmenin ewro (€1,180) indikat mill-Perit fir-rapport tekniku tieghu qed jigi rigettat.

Dwar ir-raba’ bullet enumerati “4A” u “4B” intitolat *‘replacing of existing dividing wall*’ u *‘material for existing dividing wall’* il-perit kkonkluda li l-konvenut kien waqqa’ id-dividing wall gja ezistenti u tella minfloku hajt iehor cint li huwa mmarkat bhala XX fuq dokument QWR 01, liema cint ma kienx jesisti qabel saru x-xoghlijiet mertu tal-kawza. Illi fil-fehma tal-perit dak li qed jitlob l-attur fl-ammont ta’ erba’ mija u disgha u tletin ewro u disgha u sebghin centezmu (€439.79) ghal bini tac-cint u sitta u tletin ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€36.27) ghall-finishes huma ammonti ‘fair and reasonable’.

Hawnhekk din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun l-konvenut li jhallas minkejja dak li kkonkluda l-perit. Il-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 417 tal-Kodici Civili li jiddisponi s-segwenti:

417. “*Il-ġar li ma jkunx ħareġ sehem għat-titligħ ta’ ħajt komuni jista’ jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-għoli li jiżdied billi jħallas nofs ta’ kemm ikun sewa biex sar, u nofs is-siwi tal-art li tkun ittieħdet għaż-żjieda tal-ħxuna, jekk ikun il-każ*”.

Illi l-attur ghogbu jtella’ qoxra mal-hajt divizorju b’mod kosmetiku u mhux ghaliex il-hajt kien dghajjef jew kellu bzonn li jissoda ruhu.
Jinghad, li mis-sentenza fl-ismijiet **“<u>John Cutajar vs George Cachia et</u>”** (A.C. – 4 ta’ Dicembru 1998) gie ritenut li:

“Hu pacifiku fil-gurisprudenza illi appogg ifisser mhux biss l-adentellament tal-bini ma’ haddiehor izda anke li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin. Tali servizz pero’ ma jfissirx illi kellu jkun fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-fond vicin imma kien bizzejjed li jigi ppruvat illi l-gar ikun qieghed jakkwista xi vantagg mill-uzu tal-hajt li jkun jappartjeni l-fond attigwu.”

Kif dottrinalment espost din il-presunzjoni ta’ komunjoni ssib il-fondament taghha fl-interess li ghandhom il-proprjetarji tal-fondi kontigwi. Dan skont it-taghlim tal- ***Pacifici-Mazzoni*** *(“Codice Teorico – Pratico di Diritto*

*Civile", Vol. II para. 377). F'dan is-sens ukoll id-decizjoni fl-ismijiet '**<u>Carmelo Cachia vs Joseph Darmanin et</u>**', Appell Civili, 18 ta' Marzu 1977:- Il-komunjoni jew il-proprjeta` esklussiva ta' hajt, kif traccjat u dezunt mill-precitati disposizzjonijiet, "si puo provare tanto con un titolo quanto con qualunque altro segno che, avuto riguardo all' epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione" (Vol. XVI P II p 221. Hu ben pacifiku illi "chi rende comune un muro con appoggiarvi delle opere non puo` esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione" (Vol. VI pagna 183);Dak li hu mportanti hu l-vantagg akkwistat u l-prova tal-komunanza tal-hajt.*

Kif ahjar imfisser fid-decizjoni fl-ismijiet '**<u>Giuseppe Cutajar –vs- Giuseppe Pace'</u>**, Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Marzu 1957 a Vol. XLI P II p 941: *"appogg ifisser mhux biss addentallament tal-bini mal-hajt ta' hadd iehor, izda anki li dan il-hajt ikun irrenda servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpogga bini mieghu; basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt";*

Lanqas m'hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara '**<u>Calleja vs Debono</u>'**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 1920).

Importanti dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza '**<u>Refalo vs Rapa</u>',** deciza fl-20 ta' Marzu, 1995. F'dik il-kawza ntqal li:

"Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa passibbli li jigi rez komun, jigi effettwament rez komuni. Lanqas ma hu mehtieg li qabel ma persuna tirrendi hajt komuni tinforma lill-proprjeta'rju b'din l-intenzjoni. Min irid irendi hajt in komun, kull m'ghandu jaghmel hu li prorprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun."

Kif inghad diversi drabi f'sentenzi lokali *"chi rende commune un muro con appoggiarsi delle opere non puo' esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore".* Lanqas per ezempju, "*nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione*" (**Vol VI pagna 183**). Fl-istess sens ta' dan il-hsieb id-decizjoni fl-ismijiet: '**Spiridione Pizzuto vs Nicholas Camilleri'**, Appell Civili, 22 ta' Mejju 1989.

Kif inghad fis-sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet '**Emanuel Vella Vs John Galea et'**:

"*Appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin*";

B'hekk stante li dan il-hajt jew ahjar cint m'hu qed jaghti ebda servizz lill-konvenut, il-konvenut m'ghandu jhallas xejn.

Dwar il-hames bullet enumerata numru "5" intitolat '*Cement floor damaged of the drive in'* fl-ammont ta' elf u erba' mitt ewro (€1,400), il-perit kkonkluda (fol. 23) li l-konvenut gja sewwa il-hsara li huwa kkaguna fil-parti AA ta' Dok IMG 4562 u mhux tad-drivemway kollha. Jinghad pero' li fil-fehma tal-perit li kieku d-drivewa thalliet bil-finish originali taghha, x-xoghol ta' tiswija ma kienx jikkombacja mal-wicc gja ezistenti in situ. Fil-fatt il-perit jghid li l-ammont mitlub ta' elf u erba' mitt ewro (€1,400) kienet tkun talba ragonevoli li kieku inqalghet id-drive way kollha u saret mill-gdid bil-power float finish jew simili ghal kif kienet qabel sar ix-xoghol fil-proprjeta' tal-attur. Il-Perit jaghti alternattiva ta' dak li kellu jsir pero' f'dawn ic-cirkostanti, il-Qorti ma thossx li l-intimat m'ghandux jaghmel tajjeb ghal din is-somma hekk kif mitlub mir-rikorrenti izda l-perit kkonkluda li s-somma li l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti dwar din it-talba ghandha tkun is-somma ta' sitt mitt ewro (€600).

Dwar il-bullet enumerat “6” intitolat *‘compensation for damaged indoor floor tiles’* jinghad li skond il-Perit Tekniku, u affermat mill-avukati difensuri waqt it-trattazzjoni taghhom, jidher li hemm qbil bejn il-partijiet skond ma jghid l-istess perit u cioe’ li l-konvenut kien lest li jhallas kumpens ghal ‘*indoor damaged tiles*’ fis-somma ta’ erba’ mitt ewro (€400).

Dwar il-bullet numru “7” intitolat *‘replacement of half of frontage pavement’* fl-ammont ta’ mitejn u hamsa u hamsin ewro u sitt centezmi (€255.06) din m’ghandhiex tithallas mill-konvenut u dan ghaliex skond ma jirrizulta mill-atti, l-invoice ta’ Joe Bonnici & Sons esebita mir-rikorrenti fl-atti li a bazi taghha qed jippretendi il-hlas imsemmi f’dan il-bullet jirrigwarda *‘laying of grey paving tiles’* meta fir-ritratt IMG 4509 il-paving bricks huma homor. Daqstant din it-talba qed tigi rigettata wkoll.

Dwar il-bullet numru “8” intitolat ‘*rent for February, March and April 2008*” fl-ammont ta’ tmien mija u tmienja u tletin ewro u sitta u hamsin centezmu (€838.56), il-perit jikkonkludi li fl-ebda hin ma l-fond kien fi stat ta’ periklu tant li l-attur ma setax jghix fih. Infatti jghid li ma kien hemm l-ebda kontribut tekniku li seta’ jwassal ghad-decizjoni li ha r-rikorrenti sabiex ibiddel ir-residenza tieghu ghal dawk it-tlett xhur waqt li kienu ghaddejjin xi xogholijiet. Il-Qorti rat ukoll dak li qalu l-Perit Colin Zammit u l-Perit Robert Musumeci u a bazi tax-xhieda taghhom kif abbraccjata mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, il-Qorti tikkonkludi li ma kienx hemm lok ghal traslok ghaliex periklu ma kienx hemm. Konsegwentement din it-talba mhix gustifikata.

Dwar il-bullet numru “9” intitolata ‘*legal fees’* u l-bullet numru “10” intitolat *‘Architect’s fees’*, din il-Qorti ma tistax taqbel mat-talba rikorrenti u dan ghaliex kienet ix-xelta tar-rikorrenti stess li jqabbad dawn il-professjonisti u ghalhekk ghandu jaghmel tajjeb ghalihom hu. Din il-Qorti pero’ tirriserva li tipprovdi dwar l-ispejjez ta’ din il-kawza fi stadju ahhari ta’ din is-sentenza.

Ghalhekk in vista tal-premess din il-Qorti qed tililkwida id-danni li sofra l-attur fl-ammont ta' elf, seba' mija u tmienja u hamsin ewro u sebghin centezmu (€1,758.70 [€758.70 dwar l-bullet 1A u 1B, €600 dwar il-bullet numru 5 u €400 dwar il-bullet numru 6]).

Ghaldaqstant, din il-Qorti qieghda tilqa' it-talba attrici sabiex tikkundanna lill-konvenut ihallsu somma flus rapprezentanti xoghlijiet li huwa ghamel fil-fond tieghu adjacenti ma' dak tal-konvenut minhabba xoghlijiet li ghamel l-istess konvenut fil-proprjeta' tieghu pero' f'somma ferm inferjuri u cioe' fl-ammont ta' elf, seba' mija u tmienja u hamsin ewro u sebghin centezmu (€1,758.70) u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas din l-istess somma.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu in kwantu ghal terz mill-konvenut u zewg terzi mill-attur stante li l-ammont mitlub minnu kien ferm ghola minn dak li gie likwidat minn din il-Qorti.

L-imghax fuq is-somma dovuta jibda jiddekorri mill-gurnata tal-lum.

< Sentenza Finali >

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