MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 680/2006

Joseph u Antoinette konjugi Psaila

-VS-

Joseph u Adriana konjugi Cutajar

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-24 ta' Lulju 2006, li jaqra hekk:

1. *"Illi huma jippossjiedu l-fond f'numru 62, "St.Andrew", fi Triq is-Sibbien, f'Marsascala.*

2. *Illi l-konvenuti jippossjiedu l-fond adjacenti u jmiss ma dak tal-atturi.*

3. *Illi ricentament il-konvenuti ghamlu xoghol ta'kostruzzjoni u zvilupp fil-fond taghhom fuq indikat u b'dan il-mod ikkawzaw, u ghadhom qed jikkawzaw, danni lill-atturi fil-fond taghhom fuq imsemmi numru 62.*

4. *Illi dan il-fatt mhux kontestat mill-konvenuti tant li saru verifici kemm mill-Periti tal-attur kif ukoll dak tal-konvenuti u trattattivi li ma waslux ghal ftehim.*

5. *Illi dawn id-danni jirrizultaw mir-rapporti tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi datati 6 ta'Jannar 2006, kopja hawn annessa.*

6. *Illi l-intimati msejjha biex jaghmlu tajjeb ghad-danni kkawzati, u biex jirrimedjaw b'tiswijiet fejn mehtieg minkejja ammissjoni ta' responsabilita, baqghu jonqsu.*

7. *Illi l-esponenti ghadhom ibghatu danni bl-agir tal-intimati.*

8. *Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Ghaldaqstant jghidu l-intimati il-ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. *Ssibhom responsabbli ghad-danni kkawzati lill-esponenti fil-fond taghhom.*

2. *Ssibhom responsabbli li ma bnewx fil-fond propjeta taghhom skond il-ligi u skond is-sengha u l-arti.*

3. *Tillikwida d-danni kawzati lir-rikorrenti.*

4. *Tikkundanna lill-intimati biex jirrimedjaw kemm ghad-danni kkawzati kif ukoll biex ix-xoghol minnhom ezegwiet isir skond il-ligi, is-sena u l-arti.*

5. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jezegwixxu huma t-tiswijiet u xogholijiet kollha mehtiega a spejjez tal-intimati taht is-sorveljanza ta'periti nominandi.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 t'April 2005 u dawk legali u tal-periti kontra l-intimati ingunti in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph u Adriana konjugi Cutajar tas-7 ta'Settembru 2006 li taqra hekk:

1)" Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti hi inkompetenti ratione valoris li tiehu konjizzjoni tat-talbiet kontenuti fir-rikors promotur, stante li d-danni li qeghdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, huma kjarament taht il-hamest elef lira Maltin [Lm5,000] skond ma jirrizulta mir-rapport peritali tar-rikorrenti stess anness mar-rikors u markat Dokument A u li a bazi tieghu hi msejsa l-azzjoni attrici.[1]

2) Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, ghalkemm huwa minnu li gew kagunati xi hsarat mill-esponenti, fil-proprjeta tar-rikorrenti meta saru x-xoghlijiet fil-fond tal-esponenti, l-esponenti ma jaqblux li dawn il-hsarat huma dawk kollha elenkati fir-rapport peritali markat Dokument A, izda l-hsarat kagunati huma dawk li gew konstatati mill-Perit tar-rikorrenti stess fir-rapport tas-16 ta' Mejju 2003 hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'JC' u ghal liema hsarat l-esponenti dejjem kienu lesti li jaghmlu tajjeb, u ghalhekk m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza.

3) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tad-9 ta' Jannar 2007 (a fol. 29) illi bih gie nominata l-Assistent Guddizzjarju Dr. Josette Demicoli ;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi fuq l-eccezzjoni ta' in kompetenza ratione valoris tal-konvenut tat-18 ta' Frar 2008 (a fol. 111 et seq.);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenuti tal-11 ta' Marzu 2008 (a fol. 116 et seq.) ;

---

[1] Paragrafu 5 tar-rikors

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-30 t'Ottubru 2008 (a fol. 120 et seq);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-30 t'Ottubru 2008 (a fol. 129 et seq) illi bih gie nominat l-Perit Tekniku Mario Cassar;

Rat ir-relazzjoni (a fol. 149 et seq) minnu prezentata fid-9 ta' Marzu 2011 u mahlufa fit-13 t'April 2011;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri (a fol. 259 et seq) minnu prezentata fl-1 ta' Frar 2012 u mahlufa fl-14 ta'Gunju 2012;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-partijiet u z-zewg risposti tal-Perit Mario Cassar tal-10 t'Ottubru 2011, (a fol. 234 et seq u a fol. 238 et seq) u tal-21 ta' Marzu 2013 (a fol. 278 et seq) u tal-15 ta' Lulju 2013 (a fol. 300 et seq.);

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tar-rikorrenti tas-27 t'Awwissu 2013 (a fol.304 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph u Andriana konjugi Cutajar tal-14 t'Ottubru 2013 (a fol. 308 et seq);

Rat id-dokument ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Il-kaz odjern jirrigwarda talba ghad-danni konsegwenzjali illi garrbu l-atturi, b'rezultat ta' xogholijiet imwettqa fil-fond adjacenti proprejta' tal-konvenuti, liema danni allegatament sfaw konsegwenza ta' tqattiegh ta' blat, ghat-tahfir ta' sump fid-distanza ta' inqas minn dik sipulata mill-ligi, u ghall-uzu tal-hajt tal-appogg.

Fl affidavit tieghu l-attur a fol.22 jghid illi fuq il-bejt tal-konvenuti ghad ma hemmx kuntrabejt u katusi tal-ilma tax-xita bir-rizultat illi ghadu jsofri d-dhul tal-ilma u umdita... L-attur jghid ukoll illi meta l-konvenut kien qieghed jaqta l-blat 1-attur kien kellem lil certu Consiglio sabiex ma jaqtghax il-blat ma' l-appogg tieghu.

Mix-xhieda tieghu a fol. 168 et seq l-attur xhed :

> ***'Cempilt lill-ohti ghax il-mara tieghu tigi ohti u kkonfermat li ser jizviluppaw il-plot u jien ghidtilha "mieghi tqattghux". Qaltli kien miftiehem mieghu. Stennejt lilu, is-Sur Joe Cutajar u qalli illi skond u-Pent teighi dik il-ligi m' ghadhiex tghodd. Mort hadt il-parir ta' l-avukat tieghi. L-avukat issuggerixxa li jiltaqghu l-Periti flimkien. Is-Sur Cutajar ma riedx. Darba fost l-ohrajn wara li rritornajt mix-xoghol sibt li kien qed jaghmel trinka ma parti mill-hajt tieghi, ma l-appogg tieghi. F' dak il-waqt kellimt lis-Sur Cutajar u gibt ukoll il-Pulizija, biss ix-xoghol ta' tqattiegh tal-blat baqa' ghaddej. Wara certu zmien rega' gie u haffer toqba (sump) meta jien ma kontx id-dar. Jien jekk irrid nizviluppa l-plot tieghi ma nistax nizviluppaha, ghax u-perit qalli li jien ma nkunx nista nqatta bhala u l-hajt ma jigix sod.'***

A fol. 170 u 171, il-konvenut Joseph Cutajar xehed:

> ***'dan ghas-sena 2003... Qalli li ma jridx issir hsara fil-prorpjeta' tieghu. Kien jaf li kien ser ikolli semi-basement u ried ikun jaf kif ser jitqatta l-blat ta' ma l-appogg u rriferili ghal 2 piedi u nofs, riedni nzomm id-distanza ta' skavar il-boghod 2 piedi u nofs minn mal-appogg tieghu.... Jien ghidtlu li jekk mhux problema ghalih iz-zewg piedi u nofs inqattaghhom bit-trencher bis-sorveljanza tal-Perit Vigo Micallef. llmenta wkoll illi hu ghandu bir fuq wara li jigi ma l-appogg tieghi ghax il-bir ma nzammitx id-distanza taz-zewg piedi u nofs. Ghalhekk Joseph Psaila accetta li l-blat jitqatta ma' l-appogg basta bit-trencher.***

Sadanittant kont diga nfurmajt lil kuntrattur Konslu Busuttil biex jitqatta' bil-JCB biss ma' l-appogg jitqatta bit-trencher`

A fol. 190 il-konvenut Joseph Cutajar xehed illi:

'***Ma hemmx mandati biex jiena nieqaf mix-xogholijiet. Jiena qieghed insofri danni ghax ma nistax nghaddi l-katusi u l-kontrabejt. B' hekk qieghed nuri 1-buona volonta' tieghi'***.

Fil-kontro ezami tieghu il-konvenut a fol. 198, xhed illi :

'l-bir tal-attur ma tqattax f'distanza ta' zewg piedi u nofs mill-hajt tal-appogg minn naha tal-attur u meta kont inqatta 1-blat (dik il-filata u nofs) sibt il-konkos tal-bir tieghu go tieghi, sempliciment kien sab qiegh u mlieh bil-konkos u dan il-konkos kien dahal fil-plot tieghi. Beda gej taqtir tal-ilma minn go dan il-konkos.'

Wara dawn hafna tentattivi Consiglio Busuttil xehed fil-31 ta' Ottubru 2007, a fol. 94 et. seq. Ikkonferma illi hu kien il-haddiem illi qatta il-blat fil-fond adjacenti ghal-fond tal-attur. Fil-fatt ix-xhud bil-gurament qal illi f'din il-plot tal-konvenut kien hemm zewg filati blat li riedu jitqattghu. lx-xhud xehed ukoll illi l-partijiet fthiemu fil-presenza tieghu (a fol. 94 u 95 tal-process).

Illi mix-xhieda tieghu a fol. 96, ix-xhud iddikjara illi:

'Nghid li jiena qattajt skont kif kienu fthemu l-partijiet f'din il-kawza. Nghid illi waqt ix-xogholijiet is-sur Psaila kemm il darba kien jigi hdejja, sa gie li anke gie jaghtini t-te u qatt ma qalli xejn.'

Il-Qorti, minkejja l-verzjonijiet dikametrikament konfliggenti tal-partijiet f'din il-kawza, taghraf illi anka in pessima ipotesi li l-atturi taw il-kunsens ghat-tqattiegh tal-blat sal-hajt tal-appogg, dan bl-ebda mod ma jiskanza lill-intimati mir-responsabilita' taghhom ghal hsarat illi wettqu.

Il-Qorti tgharaf illi l-atturi ma inizjawx proceduri biex irazznu l-bini tal-intimati permezz ta' Mandat t'Inibizzjoni meta kien qieghed isir it-tqattiegh tal-blat, u li l-intimati ma wettqux ix-xogholijiet ta' tqeghid tal-katusi ghall-ilma tax-xita, u x-xoghol tat-tikhil tal-hajt tal-appogg biex jissalvagwarda il-fond tla-atturi mill-umdita'.

Illi Perit Mario Cassar wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet fl-ewwel rapport tieghu :

1) Illi meta il-konvenuti skavaw madwar zewg filati blat fil-plot taghhom li tigi adjacenti ghal fond tal-atturi jigifieri fil-fond bin-numru 62 'St-Andrew',Triq is-Sibbien Marsaskala dawn ma zammewx id-distanza rikjesta mill-ligi ta' 76 centimetru minn ma l-appogg tal-propjeta' adjacenti ta' terzi, kif stipulat fil-Kap 16, paragrafu 439 tal-Kodici Civili ta' Malta

2)Fil-fatt it-tqattiegh/skavar sar ezatt ma' wicc il-hajt in kwestjoni.Dok.MC1)/2.

3) Illi x-xogholijiet li saru fil-fond tal-konvenut ikkawzaw hsarat fil-fond tal-attur, u dawn huma ndikati fir-rapport Dok.A) a fol.9 fil-process tal-perit Muscat Azzopardi. L-esponent jivvaluta dawn il-hsara bhala;

1 Tiswija tal-bir	***L.S. € 700***
2 Tikhil u tibjid tat-fond inkluza 1-faccata	***L.S. € 1200***
3 Bdil-tal-madum tal-intrata inkluz tindif	***L.S. € 1000***
Total jinkludi I-VAT	***€ 2900***

4)Illi s-sump li thaffret f'distanza ta' inqas minn 76 centimetru mill-wicc tat-appogg li jifred il- fond tat-attur minn dak tal-konvenut, ghandha tigi rilokalizzata l-hemm mill-istess hajt f'distanza ta' aktar minn 76 centimetru.

5) Illi l-fond tal-konvenut ghadu jigi impermjabilizzat biex b'hekk il-fond tal-attur ma jibqax isofri hsarat minhabba ingress taljima tax-xita mill-bjut tal-propjeta' tal-konvenut.

6) Dawn il-bjut ghadhom minghajr kontrabjut u ghalhekk il-bicca l-kbira tal-ilma tax-xita jcarcar mal-hajt tal-appogg b'konsegwenza illi l-propjeta attrici issofri il-hsarat minhabba l-ingress tal-ilma.

7) Fir-rigward tar-raba' talba, l-Perit Mario Cassar kien tal-fehma illi ma' jista jsir xejn, ghax il-blat tqatta' u ma jistax jigi 'rimpjazzat' bi blat jew konkos iehor. Jibqa l-fatt illi l-attur jekk u meta jigi biex jizviluppa l-fond tieghu f'livell l-isfell mill-kantina tal-konvenut ser ikollu jqatta' l-blat f'distanza ta' 76 centimetru mill-hajt tal-appogg kif stipulat fil-ligi.

Illi in segwitu tar-risposti in eskussjoni tal-Perit Mario Cassar ghad-domandi tal-attur, saret eskussjoni ulterjuri, viva voce quddiem il-Qorti kif diversament preseduta tal-Perit Cassar fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2011, vide fol.245 sa 252, fejn il-Qorti tat struzzjonijiet lill-Perit Mario Cassar ghall-inkarigu ulterjuri u cioe sabiex jaghmel stima tat-telf illi garrab l-attur fil-proprjeta' tieghu, kawza tal-izvilupp tal-fond tal-konvenut.

Fir-relazzjoni ulterjuri a fol.260, il-Perit Mario Cassar ikkonkluda illi d-danni li sofra l-attur jammontaw ghal:

1) il-pedament li fuq jserrah il-hajt il-gdid tal-appogg €3117.

2) il-bini tal-hajt tal-appogg il-gdid li jinkludi t-tibjid- €7680.

3) it-telf ta' 23 centimetru tul il-plot kollha tal-attur ghas-sulari kollha €12,057.

4) Dawn id-danni jammontaw ghal €22,854, liema danni jinkludu l-VAT.

Mir-risposti in eskussjoni tad-domandi mressqa mill-konvenuti, l-Perit Mario Cassar akkolja metodu iehor ghall-izvilupp tal-proprjeta' tal-konvenuti li permezz tieghu **id-danni gew riddoti ghall-ghaxar t'elef seba' mija u erbgha u tmenin Ewro (€10,784).**

Infatti l-Perit a fol. 281 u 282 tal-process, ikkwantifika l-istima tax-xogholijiet rikjesti f'din is-soluzzjoni alternattiva:

> ***"... illi biha jigu ffrankati l-ispejjez tal-bini tal-appogg gdid mis-saqaf tas-semi basement il-fuq. Dan bil-kundizzjoni illi l-pizijiet tas-sulari jigu distribwiti fuq is-saqaf tas-semi basement il-gdid. Dan minn naha l-ohra jista jinkorri fi spejjes addizzjonali fl-istruttura tas-saqaf tas-semi basement, u f'xi rinforz addizzjonali fis-soqfa tal-konkos sovrastanti. F'dan ix-scenario Il-quantum jinbidel f'dan is-sens:***
>
> ***I. Il-pedament li fuqu jserrah il-hajt il-gdid tal-appogg €1600.***
>
> ***II. Il-bini tal-hajt tal-appogg il-gdid li ma jinkludix t-tibjid (ref. Ghad-domanda/risposta numru 14) - €1500.***
>
> ***III. It-telf ta 99 centi metru tul il-plot kollha tal-attur fil-livell tas-semi basement €7,684.***
>
> ***IV. F'dan ix-xenarju, u wara li l-perit responsabbli mix-xogholijiet jaghzel din is-soluzzjon strutturali, id-danni ghandhom jammontaw ghal €10,784."***

Illi ghaldaqstant il-Qorti tqis illi d-danni sofferti mill-atturi jammontaw ghall-€2,900 skond l-ewwel relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar, kif redotta
fir-risposti in eskussjoni tal-21 ta' Marzu 2013 a fol. 278 sa 284 €10,788
Total: €13,684

Il-Qorti taghraf illi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati giet deciza mill-Qorti kif diversament preseduta fit-30 t'Ottubru 2008 vide fol. 120, ghaldaqstant tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Illi ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, l-Qorti tqis illi l-istima tal-hsarat prodotta mill-atturi ma kienitx, in effett, eccessiva. Di piu', ghar-rigward tal-premessa tal-intimati li dawn kienu dejjem lesti illi jhallsu ghal-hsarat kif kostatati mill-Perit tar-rikorrenti stess datat 16 ta' Mejju 2003, Dokument JC, u li ghalhekk ma kellhomx ibghatu l-ispejjez ta' din il-kawza, din il-Qorti taghraf illi din l-eccezzjoni m'hijiex sostenuta mill-provi. Ebda cedola tad-depozitu ghall-kwalunkwe ammont li l-konvenuti kienu lesti li jhallsu ma ngabet a konjizzjoni ta' din il-Qorti.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastieni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-intimati in vista tad-decizjoni ta' din il-Qorti datata 30 t'Ottubru 2008, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati , tilqa' t-talbiet tal-atturi, tillikwida d-danni kkawzati lill-atturi fis-somma ta' tlettax –il elf sitt mija u erbgha u tmenin Ewro (€13,684) u tordna lil-intimati ihallsu l-istess somma ta' tlettax –il elf sitt mija u erbgha u tmenin Ewro (€13,684); tiprefiggi terminu ta' sitt (6) xhur sabiex l-intimati jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali indikati fil-konkluzjonijiet tal-Perit Mario Cassar fir-relazzjoni tieghu minn fol. 160 sa 161 tal-atti processwali; u tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas, jezegwixxu huma stess, it-tiswijiet u x-xogholijiet indikati fil-konkluzjonijiet tal-Perit Mario Cassar fir-relazzjoni tieghu minn fol. 160 sa 161 tal-atti processwali, a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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