QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 7 ta' Dicembru 2016

Numru 9

Rikors Guramentat Nru. 409/2012

Edmund Barbara u Ivan Barbara

Vs

Dalco Limited u JPM Brothers Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-23 ta' April, 2012 li jghid hekk:

1. llli perrnezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef tat-12 ta' Ottubru 2007 Edmond Barbara akkwista, inter alia, appartamenti internament immarkati bl-ittra I u numri 2 u 3, it-tnejn formanti parti mill-block I u kif ukoll l-appartament internament immarkat L3 formanti parti minn Blokk L, liema appartamenti jifformaw parti minn kumpless maghruf bhala Belmonte Heights, Sliema, minghand is-socjeta intimata JPM Brothers Limited.

2. IIli permezz ta' kuntratt iehor fI-atti tal-imsemmi Nutar Dr Bartolomeo Micallef tal-20 ta' Dicembru 2007 il-komparenti Edmond Barbara ta b'donazzjoni lil ibnu Ivan Barbara l-appartamenti fuq imsemmija immarkati internament bhala appartament I 2 u I 3, Belmonte Heights,Sliema.

3. lIli s-socjeta intimata Dalco Limited hija l-proprjetarja ta' Blokk H, Belmonte Heights, Sliema u li tmiss ma' Blokk I u ghalhekk il-proprjetajiet taghha jmissu maI-appartamenti I 2 u I 3 fuq imsemmija.

4. IIli recentement il-mittenti indunaw illi hemm sinjali ta' umdita u tnixxija ta' ilma fit-tlett appartamenti fuq imsemmija minkejja li taht dawn l-appartamenti hemm diversi livelli ta' proprjeta zviluppata. Illi minn investigazzjoni ulterjuri rrizulta iIli fl-art tal-appartament I 2 kien hemm katusi tal-ilma tax-xita li kienu qed iservu l-blokk ta' appartamenti H, proprjeta ta' Dalco Limited, liema Blokk H u Blokk L gew zviluppati mil-kumpanija JPM Brothers Limited.

5. IIli l-istess katusa/i fiha l-hsara u ma saritx skond l-arti u s-sengha u kienet difettuza u b'rizultat ta' dan kien qieghed inixxi l-ilma ghal taht il-madum tal-appartament I 2 fuq imsemmi u li baqa' miexi fl-appartment I 3 u kkawza hsara konsiderevoli.

6. llli l-hsara fl-appartament I 2 giet riparata ghas-somma ta' €8,310 u minbarra dan, sakemm saru t-tiswijiet il-mittenti Ivan Barbara sofra telf ta' qligh ta' €6,400.

7. IIli l-appartament I 3 ghad irid jigi riparat minhabba li hemm il-hsara.

8. lIli l-kumpannija JPM Brothers Limited hija responsabbli ghal hsarat fuq imsemmija fir-rigward ta' dawn l-appartamenti stante li kienu huma li bnew l-appartamenti u ghandha taghmel tajjeb ghad-difetti relattivi, filwaqt illi Dalco Limited hija responsabbli solidarjament mal kumpanija JPM Brothers Limited fir-rigward tad-danni relatati mal-appartamenti I 2 u I 3 u dan billi l-katusi difettuzi li huma ghaddejjin mill-proprjeta tal-esponenti qed iservu esklussivament lill-proprjeta ta' din is-socjeta u bhala tali din ghandha taccerta li tali katusi gew imqieghda skond l-arti u s-sengha u qed jinzammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni f'kull hin.

9. IIli l-intimati interpellati repetutament sabiex jaghmlu t-tiswijiet necessarji u jersqu ghall-hlas tad-danni baqghu inadempjenti u b'hekk il-problema baqghet taggrava ruhha.

10. IIli l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni li tista' tkun necessarja joghgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuti in solidum huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi fil-proprjetajiet fuq imsemmija

2. Tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi d-danni sofferti minnhom fil-fondi imsemmija.

3. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum ihallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata.

4. Tordna liIl-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xoghlijiet riparatorji necessarji kif ukoll jirripristinaw ghal kollox il-fondi tal-atturi u dawn ghas-spejjez tal-konvenuti in solidum u tawtorizza liIl-atturi, sabiex jekk il-konvenuti jonqsu

milli jaghmlu x-xoghlijiet fit-terminu moghti lilhom, jaghmlu x-xoghlijiet huma, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi ghas-spejjez tal-istess konvenuti.

BI-ispejjez, inkluzi dawk tal-protesti gudizzjarji datati l-10 ta' Awwissu 2011 u 28 ta' Ottubru 2011 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Dalco Limited li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi s-socjeta Dalco Limited mhijiex responsabbli tad-danni allegatament sofferti mill-atturi;

2. Illi bhala fatt mhuwiex minnu illi l-katusi difettuzi qed iservu esklussivament lill-proprjeta tas-socjeta eccipjenti ghaliex kif jigi ppruvat, kien hemm terzi persuni ohra li ghamlu konnessjonijiet u qed juzaw il-katusi li ghaddejjin minn Blokk I.

3. Illi minn dak li jirrizulta mir-rapport tal-Perit Vincent Buhagiar u esebit mill-atturi bhala Dok. EB6, jirrizulta ukoll illi hemm hsara fil-gulleys li hemm fil-bitha nterna u fis-shaft u li kawza ta' din il-hsara kien qed jigi kawzat dannu ukoll.

4. Illi kwantu ghar-rapport tal-Perit David Zahra, l-istess Perit jammetti li ma ghamel l-ebda investigazzjoni bhal qlugh ta' madum u effettivament ma jaghti l-ebda konkluzjoni dwar il-kawza tal-problemi li qed igarrbu l-atturi fil-proprjeta taghhom tant li fil-parti konklussiva tal-istess rapport il-perit jissugerixxi li ssir spezzjoni sew tal-katusi u l-kanen li ghaddejjin minn taht l-art.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rekwiziti legali sabiex is-socjeta eccipjenti tinstab responsabbli in solidum mas-socjeta konvenuta l-ohra ma jirrizultawx kif qed jigi allegat mill-atturi a bazi tal-fatt illi dawn il-katusi qed iservu l-proprjeta tas-socjeta eccipjenti. Skond il-ligi s-solidarjeta tirrizulta f’dawk il-kazijiet ta' danni fejn ssir hsara minn zewg persuni dolozament jew fejn hsara kommessa minn zewg persuni ma tkunx tista' tigi facilment identifikata fil-konfront taz-zewg persuni, haga li f’dan il-kaz mhuwiex il-kaz.

6. Illi kif jigi ppruvat fil-kawza, il-katusi kollha tqeghdu mis-socjeta konvenuta l-ohra JPM Brothers Limited liema xoghlijiet saru skond is-sengha u l-arti kif gie certifikat ukoll minn ditta professjonali li ccertifikat ix-xoghol;

7. Illi jekk jirrizulta illi wara li tqeghdu l-imsemmija katusi, tqeghdu t-torba u l-madum fuq il-katusi minn terzi u saret hsara, dawn it-terzi ma kienux inkarigati mis-socjeta eccipjenti u ghalhekk kwalunkwe hsara li setghet giet kawzata fl-imsemmija katusi ghandu jaghmel tajjeb ghaliha minn ikkaguna l-hsara jew min inkarigahom.

Rat li s-socjeta konvenuta JPM Brothers Limited baqghet kontumaci;

Rat l-atti inkluz ir-rapporti tal-esperti gudizjarji u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghad-danni naxxenti minn hsara li qed tigi kagonata f'zewg appartamenti tal-atturi (Ivan Barbara hu llum is-sid ghax Edmund Barbara ttrasferilu l-proprjeta pero zamm l-uzufrutt) cioe appartamenti I2 u I3 fi Blokk I Belmonte Heights, Sliema. konsistenti f'umdita mal-hitan liema umdita kkawzat hsara fil-madum, is-sistem tal-elettriku, skirting, bibien u ghamara. Jirrizulta bhala fatt illi Dalco Limited hi proprjetarja ta' Blokk H fl-istess kumpless, adjacenti ghall-appartamenti mertu tal-kawza u illi tgawdi servitu ta' moghdija ta' katusi ta' ilma u drenagg mill-art ta' appartament I2 li tqeghdet fi Blokk H biex l-ilma tal-bejt jghaddi minnha.

Bhala fatti jirrizulta illi Dalco Limited xtrat il-Blokk H minghand JPM Brothers Limited fil-5 ta' Jannar 2007 (Dok. EB1) u s-socjeta JPM inghatat l-appalt ghat-tlestija tal-appartamenti fl-imemmi blokk u r-responsabilta shiha ghax-xoghlijiet. Edmund Barbara xtara l-appartamenti I2 u I3 fit-12 ta' Ottubru 2007 (Dok. EB2) minghand JPM Brothers Limited u ma saret ebda referenza ghax xi servitu ta' katusi gravanti l-imsemmija appartamenti. L-appartamenti nxtraw bhala kompluti fis-sens li kellhom ikunu finished mill-vendituri JPM hlief ghal bibien u kmamar tal-banju. Jirrizulta wkoll illi s-servitu ssemmiet f'att korrettorju bejn JPM u Edmund Barbara tas-27 ta' Ottubru 2008 u 29 ta' Ottubru 2008 (Dok. EB3 u EB4). Hu pacifiku wkoll illi JPM ghaddiet il-katusa mill-Blokk H ghal taht l-appartament I2.

Kawza u responsabilta ghal hsarat

Essendo kawza ghad-danni l-attur jrid jipprova l-ewwel nett li sofra l-hsara u l-kagun ta' tali hsara. Il-Qorti rat ir-rapport tal-espert tekniku mqabbad mill-Qorti li bhala prova teknika esperta ghandha l-piz qawwi taghha. Il-principju legali regolatur ta' kawza ghad-danni akkwiljani hu s-segwenti:

> Hawnhekk si tratta ta' culpa aquilina. Skond l-Artikolu 1031 kull hadd iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu. L-Artikolu 1032 jaghti definizzjoni tal-htija u cioe ghandu jitqies "fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza d-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja." Isegwi li sabiex l-attur jirnexxi f'din il-kawza ta' danni, huwa ghandu jipprova li sofra hsara, bil-htija (kif

imfissra fl-artikolu 1032) tal-konvenut (ara **Reuben Casa vs Tal-Herba Construction Limited**, PA 28/10/2011).

L-appartament I2

L-espert tekniku ghamel diversi accessi u fil-fatt kellu l-opportunita li f'dawn l-accessi jivverifika l-istat attwali ta' fatt fl-appartament I3 wara li nqala' l-madum u t-torba u nkixfet il-katusa. Dan peress illi x-xoghlijiet rimedjali f'dan l-appartament ma kienux saru, izda kienu gia tlestew fl-appartament I2. Wara li l-perit tekniku kkonstata wkoll s-sinjali ta' umdita li kienet ghadha evidenti fl-appartament I2 u eskluda li tali umdita kienet gejja minn umdita li tiela' mill-pedamenti jew mis-supply tal-ilma tal-appartament ghamel is-segwenti kostatazzjoni:

> Jirrizulta li l-ewwel kienu nqalghu zewg madumiet mill-appartament 'I2' tal-Atturi (fil-kantuniera tal-kamra tas-sodda hdejn ix-xaft ta' Blokk 'H - Affidavit ta' Anthony Muscat para. 4.) minn AMF Contractors fejn sabu katusa mkissra (ghalkemm David Paris xehed li kien hemm biss l-ilma u mhux katusa mkissra - Xhieda ta' David Paris fis-seduta ta-091l2/2014) u wara komplew jaqilghu il-madum u sibu li l-katusa ta' Blokk 'H' kienet imkissra mat-tul kollu (Affidavit tal-Attur Edmund Barbara Dok, 'EB' para. 16/17. Xhieda ta' Kostaten Petronel Moldovan fis-seduta tal-21/10/2013. Affidavit ta' Godwin Micallef para. 5. Affidavit ta' Anthony Muscat para. 4) minghajr tpendil adegwat u bil-komunikazzjonijiet tal-'gullies' u l-gonot mhux kif suppost (Affidavit tal-Attur Edmund Barbara Dok. 'EB' para. 8. Ritratti Dok. 'EB8' u fol. 103-105). Ghalkemm Dalco prezentat test li sar mill-kuntrattur li ghamel ix-xoghlijiet tal-katusi datat 04 ta' Frar 2009 jiccertifika l-istess katusi (fol. 130) u kif ukoll li fi Blokk 'H' ma kienx hemm xi problemi ta' umdita (Xhieda ta' David Camilleri fis-seduta tal-05/03/2015), kemm mill-entita tal-hsara u kif ukoll mill-lok minn fejn irrizultat mhemmx dubju li din il-hsara fl-appartament 'I2' kienet principalment ikkawzata minn hsara f'din il-katusa ta' Blokk 'H' propjeta ta' Dalco fejn anke fir-rampa tal-garaxxijiet kien iqattar l-ilma (Rapport ta' Perit Vincent Buhagiar fol. 59 et seq. Affidavit tal-Attur Edmund Barbara Dok. 'EB' para. 10). Dan kif jidher car ukoll mir-ritratti fol. 103 sa 105. Fil-fatt Dalco taqbel li l-katusa kienet miksura ghat-tul kwazi kollu pero bil-forza u mhux bl-uzu (Xhieda ta' David Camilleri fis-seduta tas-17/02/2014). L-esponent Perit Tekniku jeskludi li dan il-ksur fil-katusa hareg meta l-Atturi qalghu l-madum fl-appartament 'I2' sabiex jaghmlu xoghlijiet riparatorji, billi l-istess madum kien inqala' wara li sehhet din il-perkolazzjoni u ghalhekk wara li kien sehh l-istess ksur.

Il-Qorti ma ghandhiex raguni tiddubita mill-kostatazzjonijiet teknici tal-perit tekniku li jezoneraw lil atturi minn xi htija jew kontributorjeta ta' htija ghal hsarat kagonati, liema hsarat irrizultaw sodisfacentement pruvati u li gew ikkawzati esklussivament

minhabba hsara fil-katusa tal-ilma proprjeta ta' Dalco Limited, imqeghda min JPM Brothers Limited.

Darba stabbilita l-hsara u l-kawza tal-hsara fl-appartament I2 l-atturi marru oltre ghalkemm f'dan l-istadju mhux mehtieg la gie stabbilit illi ma kienux responsabbli ghal tali hsarat. Hi l-fehma tal-espert tekniku u anki tal-perit legali illi l-atturi ma kellhom ebda responsabilta ghal hsara. Din il-katusa, kawza tal-perkolazzjoni ta' ilma u konsegwentement umdita tqeghdet min JPM Brothers Limited bhala parti mill-ftehim ta' bejgh u ta' appalt li kellha mal-proprjetarja tal-Blokk H u tal-istess katusi cioe Dalco Limited. L-atturi ma kellhom x'jaqsmu xejn mat-tqeghid tal-katusa u in oltre s-socjeta JPM kellha l-obbligu fil-konfront tal-atturi li tikkonsenja l-appartament fi stat komplut cioe bil-madum imqieghed. Sar rapport datat 4 ta' Frar 2009 (fol. 13)ipprezentat min Dalco Limited fejn gie dikjarat li M.P. Contractors istallat rainwater and sewage systems fi Blokk G u H u li gew ittestjati u konfermati li l-materjali saru skond l-ispecifikazzjonijiet rakkomandati. Dan ir-rapport hu ffirmat min Mark Pirotta bhala manager ta' MP Contractors u kontrofirmat mill-inginier Victor Bonello ghal b.NEL Services Ltd. M.P. Contractors tqabbdu min JPM Brothers Limited. L-attur Edmund Barbara jixhed illi l-appartamenti gew mghoddija lilu f'Mejju 2009 bil-madum tal-art lest izda mhux kollu komplut. Waqt li kien qed isir it-tibjid hu kien gia nnota li kien hemm sinjali ta' umdita u baqghet tizdied (fol. 239 tal-process).

La darba l-atturi gabu l-prova tal-hsara u r-raguni ta' tali hsara u in oltre jirrizulta li huma bl-ebda mod ma kienu responsabbli jew ikkontribwew ghal hsara, sta ghal konvenuti juru illi huma ma jirrispondux ghal hsara u illi safejn setghu, agixxew ta' bonus paterfamilias biex ebda hsara ma tigi kommessa fix-xoghlijiet li ghalih gew imqabbda JPM. Il-prezunzjoni tal-ligi hi illi jekk il-konvenuti ma jezonerawx ruhhom minn dan l-obbligu allura huma jridu jistabu responsabbli ghal hsara u risarciment tad-danni.

Il-periti gudizjarji ezoneraw lil Dalco Limited minn kull responsabilta ghad-danni kagonati u dan peress illi c-certifikat tal-4 ta' Frar 2009 tqies bhala rikonoxximent da parti ta' JPM Brothers Limited illi l-katusa tqeghdet sew. Skond il-periti gudizjarji la darba l-katusa, proprjeta ta' Dalco u li biha tgawdi servitu fuq il-proprjeta tal-atturi,

tqeghdet kif kellha titqieghed, kull hsara li sehhet x'aktarx sehh meta JPM, obbligata li jlesti l-appartament tal-atturi, ma haditx hsieb li tankra sew il-katusa bil-konkos qabel ma tqeghdet it-torba (li fil-fehma tal-perit tekniku kien ammont sostanzjali aktar minn normal). Il-konsegwenza kienet illi l-forza wzata u kawzata biex titqieghed it-torba u l-piz fuq il-katusa ghin biex il-katusa nqasmet it-tul kollu taghha.

Il-Qorti tqis illi l-esperti gudizjarji ezoneraw lil Dalco Limited u tefghu l-htija kollha fuq JPM minhabba c-certifikat tal-4 ta' Frar 2009 li skond huma ezonera lil Dalco sal-istadju li kellu responsabbilta cioe t-tqeghid ta' katusa fi proprjeta ta' terzi u illi l-hsara bilfors sehhet meta JPM kienet qed tespleta l-obbligu taghha lejn l-atturi cioe li tikkonsenja l-appartament lest lill-atturi.

Din il-Qorti ghandha riservi serji fuq din il-konkluzjoni. L-artikolu 471 jghid:

> Dak li lilu jmiss il-jedd tas-servitu jista' jaghmel, spejjez tieghu, u b'mod li jkun tal-anqas xkiel ghas-sid tal-fond serventi, ix-xoghlijiet mehtiega sabiex jinqeda bis-servitu u jzomm il-jedd taghha.

Huwa fatt illi Dalco Limited kellha ftehim ta' appalt ma' JPM li kienet inkarigata fost ohrajn biex tqieghed il-katusa fil-proprjeta tal-atturi. Ir-relazzjoni guridika fejn tikkoncerna l-katusa u l-hsara naxxenti minnha hi pero bejn l-atturi u Dalco Limited bla pregudizzju ghad-drittijiet li Dalco ghandha fil-konfront ta' min tqabbad minnha jaghmel ix-xoghol. Gie prezentat rapport datat 4 ta' Frar 2009. Skond David Camilleri rapprezentant ta' Dalco Limited jidher li JPM qabbdet lil M.P. Contractors jaghmlu x-xoghol u illi l-istess M.P. Contractors harget ic-certifikat ffirmat min Mark Pirotta u ntalab min David Camilleri stess ghalkemm jistqarr li ma jafx min hu Mark Pirotta cioe jekk hux inginier pero qal li t-test fuq il-katusa ghamlu certu Chris Bartolo u hu kien prezenti ghat-test. Chris Bartolo hu mpjegat ta' b.NEL Services Ltd. Dan ic-certifikat fil-fehma tal-Qorti ma fih ebda valur probattiv ghaliex la hu konfermat bil-gurament ta' min ghamlu u anqas ittellghu l-persuni msemmija biex jikkonfermawh u jixhdu dwaru. In oltre anki jekk ghal grazzja tal-argument kellu jittiehed kont tal-kontenut tad-dokument, dan jirreferi ghas-sistema ta' katusi tal-ilma tax-xita u drenagg fi Blokk J u K. Ma hemm ebda referenza ghal katusa ghaddejja minn Blokk I senjatament dak mertu f'dawn il-proceduri.

Ghalkemm Dalco Limited qabdet lil JPM jaghmlu x-xoghol u l-istess gie certifikat fl-4 ta' Frar 2009, Dalco Limited hi l-proprjetarja tal-katusa u ghandha servitu li tgawdi fil-konfront tal-atturi, sta ghal Dalco Limited li ggib il-prova vis-a-vis l-atturi li bl-ebda mod ma tista' tinsab responsabbli fil-konfront taghhom. Hu minnu li jew il-katusa tqeghdet hazin jew JPM ma ghamilx xoghol skond is-sengha u l-arti wara li qieghdet il-katusa u tqeghdet it-torba u l-madum fl-appartament tal-atturi, pero jibqa' l-fatt illi fil-konfront tal-atturi, Dalco Limited ma gabitx prova cara li tezoneraha mir-responsabilta ghal hsara, liema hsara sehhet mil-katusa li kienet maqsuma t-tul kollu taghha. Ghalkemm ix-xhud ta' Dalco Limited David Camilleri jipprova jezonera ruhu billi jixhed illi c-certifikat li x-xoghol sar sew intalab minn Dalco, pero Dalco naqset li ggib il-prova necessarja li fil-fatt ix-xoghol sar kif kellu jsir. Il-perit tekniku gudizjarju fil-fatt jispekula biss illi l-hsara sehhet meta tqeghdet it-torba bla ma l-katusa kellha sodda tajba wara li pprezuma li c-certifikat tal-4 ta' Frar 2009 kien jikkonferma li l-katusa tqeghdet bla difett. Pero dan ic-certifikat ma juriex anqas dak li jipprezumi fl-ahjar ipotesi l-perit tekniku. Hu minnu illi fir-relazzjoni bejn Dalco u JPM, hu probabbli illi JPM trid taghmel tajjeb ghaliex il-hsara evidentement sehhet bi htija ta' nuqqas fil-materjal provdut cioe l-kwalita tal-katusa jew fit-tqeghid tal-istess katusa jew meta giet biex tordom l-istess bit-torba pero fil-konfront tal-atturi Dalco trid tirrispondi ghan-nuqqas taghha li bhala sid il-katusa u li tgawdi servitu fuq il-proprjeta tal-atturi naqset li tagixxi bhala bonus pater familias u taccerta ruhha li l-katusa proprjeta taghha, darba mqeghda, kienet tali li ma setghetx tkun il-kawza ta' ebda hsara lil haddiehor.

F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li Dalco kellha fuqha r-responsabilta li tqabbad hi persuni professjonali biex jaccertaw u jiccertifikaw illi l-katusa tqeghdet sew b'tali mod illi xoghol sussegwenti u previst cioe t-tqeghid ta' torba u madum ma kienx wahdu kagun ta' periklu jew hsara ghal katusa u l-periklu ta' hsara futura lid-detentur jew proprjetarju tal-fond servjenti. Kif jghid **Giorgi**:

> quando si parla di colpa per ommissione, si deve intendere la trasgressione di un dovere, per il quale taluno era in obbligo di fare quello che non fece, giusta l'aformisma' qui non fecit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non fecit

Il-perit tekniku fil-fatt iqis li l-hsara probabbli sehhet ghax il-katusa ma kellhiex sodda soda ghat-torba li tqeghdet fuqha. Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti tqis illi s-socjeta Dalco trid tirrispondi ghal hsara fl-appartament I2 flimkien ma min qieghed l-istess

katusa cioe JPM Brothers salv id-dritt ta' rivalsa minn Dalco kontra JPM Brothers Limited.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Joe Caruana vs Philip Chircop & Sons Limited et** (App 24/04/2015) ghalkemm f'cirkostanzi differenti izda bi principju applikabbli ghal dan il-kaz:

> Min ihaddem ghandu jipprovdi sorveljanza adegwata biex l-ambjent tax-xoghol jinzamm dejjem u kemm ic-cirkostanzi jippermettu, safe, b'mod li dak l-ambjent bl-ebda mod m'ghandu jkun konducenti, anke potenzjalment ghall-incidenti. Sorveljanza adegwata tinkludi dik li tipprovdi ghal certi nuqqasijiet tal-haddiema li ta' sikwit ikollhom tendenza minhabba familjarita` zejda max-xoghol li jittraskuraw riskji inerenti fix-xoghol taghhom". [App. S. Joseph Cini v. George Wells, deciz 15 Novembru 2004].
>
> Jinsab ritenut ukoll li:
> Meta sid proprjeta` jinkariga terzi biex jaghmillu certu xoghol fil-proprjeta' tieghu, ghad-danni li jistghu jsofru terzi, jahtu t-tnejn, is-sid u l-kuntrattur impjegat, b'mod solidali, u ma jistax wiehed jitfa' t-tort fuq l-iehor ... Ovvjament fir-relazzjoni interna ta' beniethom, il-hlas irid eventwalment isofrih min effettivament wettaq il-hsara, izda fil-konfront tal-vittma tal-hsara, ir-responsabbilita` hija wahda solidali ... La darba s-sid huwa responsabbli ghal agir negligenti ta' dak imqabbad minnu biex jaghmillu xi haga, ir-responsabbilita` ... hija wahda solidali" [App.S 962/98 Dottor Titianna Bonnici v. Nicholsons Supermarket, deciz 28 Frar 2014].

L-appartament I3

Dwar il-hsarat f'dan l-appartament ukoll konsistenti f'umdita minn perkolazzjoni ta' ilma, l-espert tekniku qies li r-ragunijiet ta' din il-hsara kienu tlieta cioe (1) ammont sostanzjali ta' ilma tax-xita tal-bejt ta' Blokk I icarcar; (2) imblukkar tal-istess katusa bi flixkun ta' plastic; (3) gulley jqattar fix-xaft dejjaq hdejn il-kcina ta' appartament I3 liema xaft hu kwazi inaccessibbli minhabba c-cokon u in-numru ta' katusi u pajpijiet ghaddejjin minnu. Irrizulta li l-art tax-xaft mhix irfinuta u kien 'flooded' bil-konsegwenza li l-ilma kien jispicca taht it-torba ta' apparament I3 anki meta l-hsara f'appartament I2 kienet issewwiet (ara fol. 204 tal-process). Il-perit tekniku kkonkluda li ghal tali hsarat Dalco ma kellhiex x'taqsam ghaliex huma relatati ma hsarat esklussivament relatati ma' Blokk I li saru minn JPM. Fuq din il-kwistjoni jigi ccarat illi l-kostruzzjoni tal-kumpless kienet f'idejn JPM Brothers Limited. Dan jidher minn dak dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist bejn JPM u Dalco tal-5 ta' Jannar 2007 esebit a fol. 7

tal-process fejn gie dikjarat min JPM li ser ikompli bil-kostruzzjoni u kompletar tal-kumpless kollu (ara fol. 23 tal-process). Il-perit tekniku wasal ghal konkluzzjoni li l-kawza tal-hsara jwiegbu ghaliha JPM u l-atturi fi kwoti ndaqs u dan minhabba xoghol hazin u mhux skont is-sengha u l-arti esegwiti minn JPM u nuqqas ta' manutenzjoni mill-kondominju fi Blokk I. Il-perit qal li c-carcir tal-ilma ma kienx jispicca taht l-art tal-appartament kieku x-xaft kellu drainage tajjeb u l-flixkun fil-gulley kkontribwixxa ghal aggravament tal-hsara. Il-Qorti zzid illi l-atturi ma ppruvawx illi l-flixkun thalla jew tqeghid negligentement jew dolozament minn JPM u ghalhekk l-atturi jridu jwiegbu ghal kontributorjeta fil-hsara li sehhet.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-perit tekniku kif ukoll sostnuti mill-perit legali ghax hu fattwalment u legalment korrett kemm ghall-provi kif deskritti u pruvati u l-konsegwenzi legali li jinsorgu u cioe fejn il-hsara ma tistax tigi attribwita lil parti wahda wahedha, il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tipproporzjona l-htija kif l-aktar xieraq bejn il-partijiet li kkontribwew ghaliha.

Danni ghar-riprestinar

a) Appartament I2

Illi d-danni sofferti mill-atturi jikkonsistu in parte fl-ispejjez necessarji sabiex jitwettqu x-xoghlijiet rimedjali u ghall-bqija f'kirjiet mitlufa. Fir-rigward tal-appartament I2, l-ispejjez gia inkorsi mill-atturi sabiex twettqu x-xoghlijiet rimedjali fuq struzzjonijiet taghhom jammontaw ghal €7,384 li jirrizultaw mill-fatturi mressqa mill-atturi, liema ammont gie meqjus mill-Perit Tekniku bhala ragjonevoli in vista tad-daqs tal-appartament u tal-fatt li x-xoghlijiet saru f'appartament lest b'access ristrett. Dan l-ammont ghandu jithallas interament mis-socjeta intimata Dalco u JPM in solidum bejniethom in kwantu responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-atturi fl-appartament I2 bid-dritt ta' rivalsa ta' Dalco fil-konfront ta' JPM.

b) Appartament I3

Il-perit legali sostna hekk:

> Illi fir-rigward tal-appartament I3, id-danni relattivi ghall-ispejjez necessarji sabiex jitwettqu x-xoghlijiet rimedjali gew likwidati mill-Perit Tekniku, a bazi

> tal-istess spejjez inkorsi fl-appartament I2 in kwantu z-zewg appartamenti huma prattikament l-istess, fl-ammont ta' €4,946 li jikkonsistu fit-tibdil tat-torba, madum, 'skirting' u xoghlijiet relatati ohra u li minnhom gia saret it-tnehhija tat-torba. Nofs dan l-ammont u cioe €2,473 ghandu jithallas mis-socjeta intimata JPM Brothers Limited in kwantu responsabbli ghall-nofs id-danni sofferti mill-atturi fl-appartament I3.

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-ragunament u taghmlu taghha.

Danni ghat-telf ta' kirjiet

a) Appartament I2

Il-perit legali jghid hekk:

> Illi fir-rigward tal-kirjiet mitlufa, l-atturi xehdu li z-zewg appartamenti kienu jinkrew qabel dawn saru inabitabbli kawza tal-umdita u l-moffa. Dan ma giex kontradett mill-intimati. Il-Perit Tekniku kkonferma wkoll li l-appartamenti ma setghux jintuzaw sakemm jitlestew ix-xoghlijiet u kif ukoll minhabba l-livell gholi ta' umdita'. Fir-rigward tal-appartament I2, id-danni rizultanti minn kirjiet mitlufa gew likwidati mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' €4,000 u cioe €500 fix-xahar, li fl-opinjoni tal-Perit Tekniku hu ammont ta' kera ragjonevoli, ghal tmien xhur bejn Settembru 2010 u April 2011, li fl-opinjoni tal-Perit Tekniku hu zmien ragjonevoli biex tigi identifikata l-hsara u jsiru x-xoghlijiet rimedjali.

Il-Qorti ma taqbilx mal-perit legali. Il-prova ta' telf ta' kiri tal-appartament ghandha tingieb mill-atturi. Huma jridu jressqu l-ahjar prova kemm tal-inkwilini li skond l-atturi telqu l-kirja minhabba l-hsarat u l-prova li fil-fatt il-fondi kienu fil-fatt jinkrew. Ma ngiebet ebda prova ta' dan hlief ix-xiehda tal-atturi li l-appartament kienu jinkrew xi €500 fix-xahar u la ngiebet prova meta kienu jinkrew, kemm spiss u kemm damu jinkrew. Dan mhux bizzejjed biex jiggustifika talba ghad-danni ghat-telf ta' kiri.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Francis Camilleri et vs Alfred Ellul et**, (App 31/10/2014):

> "Fil-kuntest tal-ilment fil-meritu, hu minnu li kumpens irid jinghata mhux biss ghax tingieb prova tal-valur lokatizzju tal-fond, izda trid issir prova wkoll tal-possibilta ta' kirjiet tul iz-zmien li ghalih jintalab kumpens; fi kliem iehor, trid issir prova tat-telf tal-kera."

Aktar rilevanti, fil-kuntest ta' talba ghad-danni ghall-okkupazzjoni, huwa l-kumment li ghamlet din il-Qorti fil-kawza **Schembri vs Zahra noe**, deciza fit-28 ta' Settembru, 2012, fis-sens li gej:

> “Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta’ telf ta’ kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jrssqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputet sibi.”
>
> Issa f’dan il-kaz, ma ngabitx prova tat-telf reali li garrbet l-attrici, u, ghalkemm saret prova (permezz ta’ stima) dwar il-valur lokatizzju tal-fond, l-atttrici ma ressqitx prova ta’ kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest ihallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfet kirjiet b’dik il-kera. Mhux skuza li wara dan iz-zmien kollu, ma jkunx facli li wiehed igib prova reali tal-posizzjoni mis-sittinijiet ’l hawn, ghax kienet l-attrici li hadet zmien twil biex tikkontesta ttehid ta’ pussess mill-Gvern; talba ghal ksur ta’ jeddijiet fundamentali infethet mill-attrici fl-1996, u dan meta rimedju taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja kien zgur possibbli minn April tal-1987. Kien obbligu tal-attrici li tipprova li hi, jew l-awturi taghha, setghet tikri l-fond bil-valuri indikati.

Il-Qorti ghalhekk ma tqis din il-parti tat-talba gustifikata.

Jibqa’ biss li jigi deciz kif ghandu jsir ix-xoghol rimedjali konsistenti fil-konnessjoni tal-katusa ta’ Dalco Limited fix-xaft ta’ Blokk I u xoghol ta’ drainage adegwat u leaks bix-xaft ta’ Blokk I. Il-Qorti tqis li x-xoghol ta’ konnessjoni tal-katusa ghandu jsir minn JPM spejjez taghha u l-istess jinghad ghax-xoghol ta’ drainage adegwat fix-xaft ta’ Blokk I.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet ta’ Dalco Limited safejn kompatibbli ma’ dak deciz b’dan illi s-socjeta Dalco Limited u JPM Brothers Limited flimkien u in solidum bejniethom huma responsabbli ghal hsarat sofferti mill-atturi fl-appartament I2 u ghandhom jigu kundannati jhallsu lill-atturi s-somma €7,384 bid-dritt ta’ rivalsa tal-istess Dalco fil-konfront ta’ JPM Brothers Limited; tiddikjara lis-socjeta JPM Brothers Limited responsabbli ghal nofs il-hsarat fl-appartament I3 u ghandha tigi kundannata thallas lil atturi s-somma ta’ €2,473. L-imghax fuq is-somma dovuta ghat-tiswija u telf fl-appartament I2 jibda jiddekorri mit-23 ta’ April 2012 filwaqt li l-imghax fuq is-somma dovuta fl-appartament

l3 jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza. L-ispejjez jithallsu in kwantu ghal hamsin fil-mija min JPM Brothers Limited, hamsa u ghoxrin fil-mija min Dalco Limited u hamsa u ghoxrin fil-mija mill-atturi. In kwantu ghal konnessjoni tal-katusa ta' drainage proprjeta ta' Dalco Limited mas-sistema fix-xaft ta' Blokk I kif ukoll li jsir drainage adegwat u tiswija ta' leaks fix-xafts ta' Blokk I, dan ghandu jsir a karigu u spejjez ta' JPM Brothers Limited fi zmien xahar millum taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti ghal dan l-iskop.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur