QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 13 ta' Marzu, 2017

Numru 1

Rikors Guramentat Nru. 829/2010

Brincat's Company Limited

vs

Alberto Magno u Angela konjugi Mallia,
Mario u Rose konjugi Abela,
Emanuel u Emanuela sive Lilian konjugi Zammit,
Frankie u Theresa konjugi Aquilina,
Joseph u Josephine konjugi Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-18 ta' Awwissu 2010 li jghid hekk:

1. Illi l-kumpanija rikorrenti Brincat's Company Limited hija proprjetarja ta' hanut/showroom sitwat fil-pjan terran tal-blokk 40, St Joseph's Flats, Triq Mile End, il-Hamrun. Ir-rikorrenti akkwistat dan il-hanut/showroom minghand Joseph Micallef [li huwa wkoll sid ta' wiehed mill-appartament fil-blokk sovrastanti u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-20 ta' Frar, 1992 anness bhala Dok. B1.

2. Illi l-intimati huma lkoll sidien ta' u residenti fl-appartamenti li jaghmlu parti mill-istess blokk sovrastanti l-hanut/showroom imsemmi kif gej:
Konjugi Mallia - sidien ta' Appartament Numru 1
Konjugi Abela - sidien ta' Appartament Numru 2
Konjugi Zammit - sidien ta' Appartament Numru 3
Konjugi Aquilina - residenti fl-Appartament Numru 4
Konjugi Micallef - sidien tal-appartment numru 4

3. Illi f'Jannar 2007 ir-rikorrenti sofriet hsarat konsistenti fi dhul ta' ilma fis-soffitt tal-proprjeta taghha u hsarat strutturali fl-istess fond.

4. IIIi dawn il-hsarat gew ikkawzati minhabba nuqqasijiet u hsarat fis-sistemi ta' ilma u drains illi jservu l-appartamenti tal-intimati, u dan kif jirrizulta u kif spjegat ahjar f'rapport tekniku tal-Perit Arthur Apap tal-5 ta' Gunju, 2008 (Dok. B2 u faxxikolu ta' ritratti li juru l-kundizzjoni tal-proprjeta qabel it-tiswijiet – Dok. B3; ritratti li ttiehdu waqt ix-xoghlijiet – Dok. B4).

5. Illi r-rikorrenti wettqu diversi xoghlijiet rimedjaIi li kienu necessarji sabiex jitrangaw il-hsarat sofferti, imma li prezentement qeghdin igawdu minnhom ukoll l-istess intimati u dan ghaliex issahhett l-istruttura ghall-beneficcju tal-blokka kollha u nbidlu l-pajpijiet u drains kollha li mill-btiehi interni jghaddu mill-fond tal-mittenti.

6. Illi x-xoghlijiet imsemmija swew is-somma totali ta' sebgha u ghoxrin elf tlett mija u tlieta u tmenin ewro u sebghin centezmu (€27,383.70) - (ircevuti ezebiti bhala faxxikolu Dok. B5).

7. Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-hlas tad-danni imsemmija izda l-intimati baqghu inadempjenti anke wara illi ntbaghtu ittra ufficjali nhar l-10 ta' Settembru, 2008 u nhar il-21 ta' Jannar, 2009 (Dok. B6 u B7).

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbIi unikament jew fi grad li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti, ghall-hsarat sofferti mir-rikorrenti f'Jannar 2007 ikkawzati minn dhul ta' ilma fi-soffitt ta' hanut/showroom proprjeta taghha li jinsab fil-pjan terran tal-blokk 40, St. Joseph's Flats, Triq Mile End, Hamrun;

(ii) tiddikjara illi fi kwalunkwe kaz l-istess intimati qeghdin igawdu mix-xoghlijiet li wettqet il-kumpanija attrici:

(iii) Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici fis-somma totali ta' sebgha u ghoxrin elf tlett mija u tlieta u tmenin ewro u sebghin centezmu (€27,383.70) jew somma verjuri likwidata minn din il-Qorti, okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi, liema somma ghandha tinkludi inter alia l-valur tax-xoghlijiet rimedjali li saru mir-rikorrenti u li minnhom qed igawdu minnhom l-istess intimati;

(iv) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu Iir-rikorrenti s-somma hekk Iikwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Settembru, 2008 kontra l-intimati Ii huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Micallef li tghid hekk:

(a) Illi t-talbiet tas-socjeta attrici ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess socjeta attrici u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. preliminarjament huma mhux il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li huma ma humiex sidien tal-appartament numru 4 fl-istess blokk sovrastanti ghal hanut/showroom liema appartament ilu moghti b'cens temporanju lil konjugi Aquilina, l-intimati l-ohra ghal aktar sa mis-sena 1985;

2. illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess kienet is-socjeta attrici li bidlet il-pajpijiet tad-drains u ghamlet xoghlijiet ohra fil-hanut/showroom in kwistjoni u ghalhekk hija s-socjeta attrici responsabli ghal hsarat li saru in konsegwenza tat-tibdil li kienet ghamlet u mhux l-intimati; ir-ritratti esebiti minn l-istess socjeta juri li tali xoghlijiet huma differenti minn kif kienu meta l-esponenti bieghu z-zewg garaxxijiet lis-socjeta rikorrenti;

3. illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, is-socjeta attrici minghajr ebda konsultazzjoni qabdet u ghamlet ix-xoghlijiet minghajr l-kunsens tal-intimati u ghalhekk ma tistax tippretendi li l-intimati ghandhom ihalsu ghal dawn ix-xoghlijiet meta lanqas biss avvicinathom meta kien hemrn l-allegati hsarat u meta tali hsarat fix-xoghlijiet li l-istess socjeta kienet ghamlet meta xtrat iz-zewg garaxxijiet li sussegwentement bidlet f'hanut/showroom.

(b) Salvi risposti ulterjuri.

(c) Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti l-ohra li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante Ii huma ma humiex responsabbli ghal hsarat allegatament sofferti mis-socjeta attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jispetta lis-socjeta attrici tipprova l-hsara allegatament sofferta u li din hija imputtabbli Iill-agir ta' xi wiehed mill-esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante Ii ai termini tal-art. 493 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta attrici kellha l-obbIigu Ii tikkonsulta mal-intimati qabel ma ghamlet ix-xoghIijiet allegatament maghmula minna galadarba kif allegat dawn kienu jimpingu fuq l-istruttura tal-blokk kollu;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante Ii in linea mal-principju tal-limitazzjoni tad-danni kien jispetta Ii s-socjeta attrici li kieku verament kienet qed issofri dannu li tigbed l-attenzjoni tal-intimati minnufih u mhux wara tant zmien Ii allegatament sofriet il-hsara u wara Ii ghamlet ix-xoghlijiet in kwistjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta attrici bhala s-sid tal-fond servjenti ai termini tal-art. 470 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta hija obbIigata li taghmel dawk ix-xoghIijiet u t-tiswijiet necessarji sabiex tiggarantixxi l-esercizzju tas-servitu da parti tal-fondi dominanti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghal hlas fil-konfront tas-socjeta attrici, is-somma reklamata ghandha tigi ridotta proporzjonalment b'somma ekwivalenti ghat-tgawdija li l-istess socjeta attrici qed tiehu mix-xoghlijiet u l-emiljoramenti allegatament maghmula minnha;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghal dak li jirrigwarda limitatament l-konvenuti Frankie u Theresa konjugi Aquilina, l-intimati ma humiex il-legittimi kontradditturi ghat-talbiet attrici in kwantu huma jokkupaw il-fond, Apparament Nru. 4 f'40, Joseph Flats, Triq Mile End, il-Hamrun taht titolu ta' kera u galadarba r-riparazzjonijiet reklamati mis-socjeta attrici huma ta' natura straordinarja dawn ma kienux jispettaw lilhom izda lil terzi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat l-atti, ir-rapporti peritali;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Kif tajjeb josserva l-perit legali, l-azzjoni attrici hija msejsa fuq zewg binarji, l-ewwel wahda hija t-talba ghar-rizarciment tad-danni mgarrba mis-socjeta attrici fis-saqaf tal-mahzen taghha, li gew kagunati minn dhul ta' ilma mill-proprjetatjiet sovrastanti tal-konvenuti, filwaqt li t-tieni wahda li hija sussidjarja, hi li jekk ma tirnexxix l-ewwel parti tal-azzjoni, li jigi dikjarat li bix-xoghlijiet riparatorji mwettqa mis-socjeta attrici, qeghdin igawdu l-istess konvenuti u li ghalhekk ghandhom ihallsu ghall-beneficcju ggwadanjat minnhom.

Legittimu kontradittur

Il-konvenuti Micallef laqghu billi fl-ewwel lok sahqu li mhumiex legittimi kontradditturi peress li kienu kkoncedew b'cens temporanju l-appartament numru 4 lill-konjugi Aquilina fis-sena 1985, liema kuntratt rega' gie mgedded permezz ta' kuntratt iehor datat 18 ta' April, 2002, ghal perjodu ta' sbatax-il sena. Min-naha taghhom, il-konvenuti Aquilina wkoll laqghu permezz tas-seba' eccezzjoni taghhom, billi qalu li

mhumiex legittimi kontraditturi, peress li huma kienu jokkupaw il-fond, l-appartament in kwistjoni, taht titolu ta' kera u jikkontendu li ladarba r-riparazzjonijiet reklamati mis-socjeta attrici huma ta' natura straordinarja, dawn ma kienux jispettaw lilhom izda lil terzi. Fin-nota taghhom l-istess konvenuti Aquilina jikkoncedu li fil-fatt jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' cens temporanju, izda jikkontendu li peress li l-ispiza pretiza mis-socjeta attrici hija kbira, u relatata mal-istruttura nnifisha, jekk il-Qorti tiddetermina li l-konvenuti ghandhom jikkontribwixxu ghall-ispejjez maghmula mis-socjeta rikorrenti, il-konjugi Micallef li bhala padruni diretti, ser jibbenefikaw minn tali spiza, ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliha.

Minn ezami tal-kuntratt ta' cens temporanju (esebit in atti a fol. 105 tal-process) jirrizulta illi l-kondizzjoni numru 4 tipprovdi illi:

> il-manutenzjoni u riparazjoni ordinarja u straordinarja tal-appartament jibqghu a karigu tal-enfitewta.

Ghalhekk din il-Qorti taqbel fis-shih mal-ewwel konkluzjoni milhuqa mill-abbli perit legali, li ladarba t-tiswijiet maghmula mis-socjeta attrici huma ta' natura straordinarja u mill-ftehim pattwit jirrizulta car li dawn kellhom ikunu a karigu tal-enfitewta, isegwi li l-konjugi Aquilina ghandhom iwiegbu ghal dawk il-pretensjonijiet attrici li jistghu jirrizultaw misthoqqa. Konsegwentement filwaqt li tirrizulta misthoqqa u ser tintlaqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Micallef, isegwi li ghandha tigi michuda s-seba' eccezzjoni tal-konjugi Aquilina.

Mertu tat-talbiet tas-socjeta rikorrenti

In kwantu l-azzjoni attrici hija msejsa fuq il-premessa ta' danni kkagunati minn dhul ta' ilma mill-proprjetatjiet sovrastanti tal-konvenuti, ghandu jinghad li f'materja ta' danni, l-artikolu 1030 tal-Kodici Civili jipprovdi li kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri minn dan l-uzu, u l-artikolu 1031 tal-Kodici Civili jipprovdi li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu. Filwaqt li l-artikolu 1032 jipprovdi wkoll illi:

> (1) Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja.

(2) Hadd ma jwiegeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-ligi, ghall-hsara li tigri minhabba nuqqas ta' prudenza, ta' diligenza jew ta' hsieb fi grad akbar.

Hekk ukoll fl-artikolu 1033 tal-Kodici Civili jinghad:

Kull min, bil-hsieb jew minghajr hsieb li jaghmel deni, ghax ikun irid jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi, hu obbligat ghall-hlas tal-hsara li tigri minhabba f'hekk.

Mhux kontestat li rrizultaw hsarat fis-saqaf tal-fond tas-socjeta attrici, kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma minn hsarat fil-katusi tad-drenagg komuni tal-appartamenti sovrastanti proprjeta tal-konvenuti, liema hsarat gew rimedjati mill-istess socjeta attrici. Id-dhul tal-ilma tad-drengg fis-saqaf tal-fond attrici wassal sabiex titiekel ix-xibka li spiccat dizintegrata - process li sehh fuq medda ta' zmien. Dawn it-tiswijiet rimedjali fis-saqaf tal-fond attrici jammontaw ghas-somma mitluba minnha ta' €17,062.43.[1] Dawn il-hsarat isibu l-origini taghhom ghal madwar ghaxar snin qabel mas-socjeta attrici avvicinat lill-konvenuti sabiex jinstab xi tip ta' rimedju fl-2006.[2] Dawn il-hsarat skond Sebastian Bonnici, li kien imqabbad mis-socjeta attrici sabiex jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali, ma kienux jidhru minghand il-konvenuti u fis-seduta tal-20 ta' Mejju, 2011, xehed:

Kien is-saqaf ta' taht li kien qed jindika x'kien qed jigri, vuoldiri harsa lejn l-art tal-bitha ma kienx jindika li hemm problema.

Mill-provi rrizulta wkoll li s-socjeta attrici xi tliet snin[3] wara li akkwistat il-proprjeta taghha fl-1992[4], ghamlet diversi xogholijet strutturali fihom, fosthom li niffdithom ma' xulxin u fethet hajt kollu li kien jaqsamhom.[5] Inoltre s-socjeta attrici nstallat suffett li ghatta kemm il-katusi, kif ukoll is-saqaf u ghalhekk il-leakage li kkawzat hsara estensiva fis-saqaf tas-socjeta attrici, wara li kien hemm hsara fil-katusi tad-drenagg tal-konvenuti, setghet tkun maghrufa biss wara certu zmien, wara li beda jittebba s-suffett u bdew jittebbghu l-hitan.

---

[1] Ara nota tas-socjeta attrici pprezentata fl-atti fil-5 ta' Novembru 2010, a fol. 78 tal-process
[2] Ara f'dan is-sens ix-xhieda tal-perit Arthur Apap, tat-28 ta' Novembru 2011, li jiddeskrivi l-hsara bhala "antika u kronika", li kienet ilha ssehh ghal zmien twil ghal "aktar minn hames snin jekk mhux ghaxra"
[3] Ara affidavit ta' Gregory Brincat a fol.84 tal-process
[4] Kuntratt tal-20 ta' Frar 1992, esebit in atti a fol. 6 et seq. tal-process
[5] Ara n-nota tas- socjeta attrici a fol. 147 tal-process

In tema legali, kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta, fit-28 ta' April 2005, fejn intqal illi:

> Fil-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvillupa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi. Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu" - "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004. Intqal ukoll fil-kawza "Captur vs Borg", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 1993, illi "kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni". Il-konvenut, f'dan il-kaz, ikkunsidra biss l-interessi tieghu, u, ghalkemm imwissi mill-perit tieghu, injora ghall-kollox il-possibilita ta' hsara lill-vicin, u agixxa bla ma qies id-dritt tal-gar li ma jsofrix hsara fil-fond tieghu.

Inoltre mill-aspett ta' komunanza ta' soqfa u tiswija tal-istess u spartizzjoni tal-ispejjez tax-xoghlijiet rimedjali ghall-istess issir referenza ghas-segwenti principji gurisprudenzjali enuncjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), deciza fis-6 ta' Ottubru, 2004, fl-ismijiet **John Vella pro et noe et vs Pauline Mizzi et**:

> Jibda biex jigi osservat illi, kif drabi ohra rile vat, "fuq dina l-materja partikolari ma hemmx xi disposizzjoni specjali tal-ligi, kif hemm, u izjed minn disposizzjoni wahda, dwar il-hitan divizorji. Hemm biss l-artikolu 460 (illum Art 423) tal-Kodici Civili li jistabilixxi s-sehem li kull wiehed mis-sidien ta' sulari differenti jew ta' xi parti ohra ta' bini, ghandu jhallas ghall-ispiza ta' tiswijiet jew bini mill-gdid, li jkun mehtieg, fl-istess sulari jew parti ohra ta' bini, meta jkun appartenenti iii sidien differenti" - "Joseph Galea -vs- Francesco Portelli et", Appell Civili, 30 ta' Marzu 1973 ...
> Minn dan jitnissel illi jekk jibqa' superanti l-principju ta' proprjeta: "ejus est cui prodest" fir-rigward tas-singoli pjani li jappartjenu lil dak li jkun, f'kaz li s-servizz ta' xi parti mill-bini jkun jghodd ghall-proprjetarju wiehed kif ukoll ghall-iehor din il-parti ghandha titqies komuni. Hekk, fil-kaz konkret, gie deciz illi "le embrici e le travi collocate sotto il pavimento del piano superiore servono tanto di sostegno a quel pavimento, quanto di tetto e di copertura al piano sottoposto; e dovendo la proprieta' presumirsi di colui al quale la cosa serve, in base al principio "ejus est cui prodest", ne viene che tali embrici e travi devonsi ritenere comuni ai proprietari di amendue i piani" - "Salvatore Mizzi vs Onor. Lorenzo Gatt noe", Prim'Awla, 22 ta' Frar 1901 (Kollez. Vol XVIII pll p13).
> Applikati dawn l-enuncjazzjonijiet ghal kaz in disamina qed jigi fl-ewwel lok determinat illi minhabba li s-saqaf jiddividi orizzontalment il-fond tal-atturi minn dak tal-konvenuti dan ghandu jitqies komuni ghaz-zewg fondi kif fuq

> spjegat. Li jfisser allura li strettament l-ispiza tar-rikostruzzjoni tal-bejt, li kienet hekk mehtiega ghall-vantagg taz-zewg fondi ghandha in vista tal-komunanza titbata mill-proprjetarji taz-zewg fondi.
> Dan pero hu hekk il-kaz 'rebus sic stantibus'. **Dan ghaliex, kif insenjat ukoll, "avvenuto il danno, la ricerca delia causa provocante non deve fermarsi appena accertata la causa diretta, ma bisogna risalire piu oltre per determinare se vi sia un fattore remoto o causa mediata che potrebbe dimostrarsi la vera "tons et origo mali" (Kollez. Vol XXIV pll p712). Dan s'intendi fil-kaz in ezami b'referenza ghal kawza primarja li kkostringiet li jsiru x-xoghlijiet rimedjali uta' rikostruzzjoni tal-bejt.**
> ...
> **Isegwi minn dan illi l-principju tal-ligi li tobbliga lill-komproprjetarji jikkontribwixxu sehem mill-ispejjez ta' tiswija jew ta' rikostruzzjoni, u li ssib l-applikazzjoni taghha meta r-riparazzjoni jew rikostruzzjoni tkun dovuta ghal deperiment jew kawzi ohra naturali jew kazwali, ssofri limitazzjoni meta tkun kagonata bil-fatt kolpuz ta' wiehed mill-ko-proprjetarji.** Ara, inter alia, decizjonijiet a Vol XLII pll p1120 u Vol XLIII pll p801. Konsegwentement, kif jidher li hu l-kaz, gjaladarba l-hsara fil-bejt avverat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u allura bi htija tal-atturi appellanti, ir-responsabilita tal-konsegwenzi ghandha titbata minnhom. (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li fil-fehma tal-Perit Tekniku mqabbad minn din il-Qorti, ix-xoghlijiet ta' ftuh ta' hitan da parti tal-attrici setghu kkawzaw il-hsarat inizjali fis-sistema tad-drenagg tal-konvenuti li wasslu ghall-hsarat de quo tal-kaz odjern, peress li l-hajt kien jghaddi vicin minn hdejn il-katusi, aktar u aktar peress illi dawn il-katusi kienu maghmula mill-asbestos. Il-perit tekniku kkonstata wkoll li x-xoghlijiet rimedjali intraprizi da parti tas-socjeta attrici kienu necessarji u kienu l-ahjar mod kif kellu jsir ix-xoghol rimedjali fic-cirkostanzi li kien hemm u li l-ammont reklamat mis-socjeta attrici huwa gustifikat ghax-xoghlijiet rimedjali li saru, kif jirrizultaw mill-fattura a fol. 36 tal-process. Madankollu, l-istess Perit Tekniku wera l-fehma li dawn id-danni setghu jigu mnaqqsa, li kieku ttiehdu l-mizuri da parti tas-socjeta attrici mill-ewwel, sabiex il-hsara ma tikbirx.

Kunsidrat ukoll li in materja ta' beni komuni, l-artikolu 492 tal-Kodici Civili jipprovdi li kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga tinzamm fi stat tajjeb, filwaqt li l-artikolu 493 tal-Kodici Civili jipprovdi li ma ghandu jsir ebda tibdil fil-haga in komun, minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. Fil-kaz tal-artikolu 492 tal-Kodici Civili, kif ritenut mill-Qorti tal-

Appell fis-sentenza taghha tat-23 ta' Jannar, 2009, fl-ismijiet **Vincent Camilleri et vs Helen Pavia**:

> Tajjeb li fuq dan il-punt jigu denotati zewg aspetti. Il-wiehed illi fil-qafas tal-imsemmi prowediment tal-ligi l-ispejjez necessarji huma dawk intizi ghall-ahjar konservazzjoni tal-haga komuni, b'mod li jigi skansat id-deterjorament jew id-distruzzjoni taghha, fabbinament mat-tgawdija taghha mill-komproprjetarji. It-tieni aspett huwa dak li l-obbligu ta' kull komproprjetarju li jikkontribwixxi b'sehmu ghal dawk l-ispejjez jinsorgi mill-fatt ta' l-uzu konkret tal-haga komuni. Jinghad a propozitu taht din l-ipotesi illi "biex il-kondominu jkollu jedd jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra, purke l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarja, imma wkoll kongruwi, ghaliex il-kunsens hLfwa gust li jkun prezunt meta l-ispiza tkun mhux biss necessarja imma meta biex tigi affrontata intefaq dak l-ammont li huwa strettament bzonnjuz u mhux aktar". Ara d-decizjoni fl-ismijiet "Antonio Azzopardi vs Emmanuele Abela et", Appell Inferjuri, 12 ta' Dicembru, 1936 per Imhallef William Harding;

Trattati dawn il-principji u l-provi saljenti, l-Qorti tirrileva li fil-kaz in ezami, l-periti mahtura minnha, wara li kkunsidraw il-provi kollha mressqa mill-partijiet ikkonkludew is-segwenti:

> (ii) Kwantu ghall-eccezzjonijiet numru 1 sa 4 tal-konvenuti l-ohra kollha u t-talba attrici ghar-rizarciment tad-danni sofferti mis-socjeta attrici jinghad illi l-attrici qed titlob is-somma ta' Eur17,062.43 li tikkonsisti in kwantu ghal €16,443.98 f'pagament li sar lill-kuntratturi B & B Cabins Limited u in kwantu ghal €618.45 lill-Perit Arthur Apap. Irrizulta li dawn ix-xogholijiet kienu necessarji u kienu l-ahjar mod kif ried isir ix-xoghol riparatorju fic-cirkostanzi tal-hsarat li kien hemm. Izda rrizulta wkoll li l-hsara setghet tigi evitata kieku l-atturi gharfu jiehdu l-passi mehtiega mill-ewwel.
>
> (iii) Jirrizulta mill-provi kemm li l-atturi damu zmien twil hafna biex hadu azzjoni, nonostante li kien hemm indikazzjonijiet ta' dhul ta' ilma, u kemm illi l-hsarat riskontrati kienu ilhom jinhmew is-snin. L-attrici tipprova timminimizza r-responsabbilita taghha billi tghid li hi ma setghet tara xejn ghax kien hemm is-suffetti. Minn naha l-ohra l-konvenuti jargumentaw illi ma messitx ghalqet is-soqfa bis-suffetti ghaliex kieku kienet tinduna bil-problema ferm qabel u ma kienx ikun hemm hsara daqstant estensiva. Minn naha l-ohra l-konvenuti jghidu wkoll illi l-iskular ta' ilma sehh minhabba x-xogholijiet li ghamlet l-attrici stess meta fin-1996 nehhiet il-hajt divizorju li kien jifred dak li qabel kienu zewg garaxxijiet separati biex gabithom f'hanut wiehed u dak iz-zmien kienet anke ghamlet xogholijiet fil-katusi izda mis-saqaf ta' isfel. Kif riskontrat aktar il-fuq hi l-fehma tal-esponenti illi dawn ix-xogholijiet li wettqet is-socjeta attrici meta nehhiet il-hajt divizorju seta kien hu li wassal ghal caqlieq fil-katusi tad-drenagg u kwindi ghall-bidu ta' ingress tal-ilma.
>
> (iv) Il-perit tal-atturi (Apap) jghid li l-hsarat li hu ra meta l-atturi bghatu ghalih u li jiddeskrivi fix-xhieda u r-rapport tieghu huma hsarat li sehhew matul medda ta' snin. Hu jsemmi bejn 5 u 10 snin. Dan it-terminu jikkombacja mal-

perjodu meta l-atturi ghamlu x-xoghol ta' tnehhija tal-hajt divizorju fil-garages (1996) u meta l-perit Apap irriskontra l-hsarat ossia 2006.

(v) L-esponenti jirrilevaw ukoll illi mill-provi hareg illi qabel ma dahlu l-atturi, s-soqfa tal-mahzen in kwistjoni kienu mikxufa u ma kien jidher li kellhom xejn. Dan ifisser illi l-hsarat saru minn wara li l-atturi wettqu x-xogholijiet fejn fethu z-zewg garages. Ghalkemm jirrizulta li bhala xogholijiet fil-katusi, l-atturi wettqu biss xogholijiet mis-saqaf l-isfel u allura ma jistax ikun dan il-kagun tal-hsarat li sehhew bi dhul ta' ilma f'livell aktar il-fuq, jidher illi minn aspett tekniku it-tnehhija tal-hajt divizorju bejn iz-zewg garaxxijiet seta kien il-kagun li beda dan l-ingress billi caqlaq il-katusi u ghalhekk beda jkun hemm ingress tal-ilma fis-saqaf.

(vi) Jirrizulta wkoll illi peress illi l-hsarat riskontrati - minn aspett tekniku - huma kompatibbli ma hsarat li sehhew fuq medda ta' cirka ghaxar snin, tali hsarat ma jistghux ikunu antecedenti ghax-xogholijiet imwettqa mill-atturi fin-1996. Dan ipoggi lis-socjeta attrici f'posizzjoni fejn hija hi stess il-kawza prossima tal-hsarat li sehhew. Dan huwa wkoll hekk ghaliex kif tajjeb sostnew il-konvenuti kien jinkombi fuq is-socjeta attrici li tipprova li l-hsarat gew minn xi azzjoni jew nuqqas tal-konvenuti. Ghar-ragunijiet fuq esposti, l-esponenti jidhrilhom li s-socjeta attrici ma ppruvatx sal-grad rikjest mil-ligi li l-hsarat sehhew minhabba xi nuqqas tal-konvenuti.

(vii) Ghalkemm il-perit tal-atturi jghid li meta hu ra s-saqaf tal-atturi u l-katusi seta jinnota illi "Upon inspection, several jointings, floor-drains and other pipework in the sewerage and rainwater system servicing the apartments were found either to be leaking or simply inadequately finished resulting in water-sewerage being trapped below the tiles dan il-perit ra dan il-katusi fl-2006 meta altura l-atturi kienu ilhom 10 snin li ghamlu x-xoghlijiet. Apparti minn hekk il-kumplament tal-provi mressqa mill-konvenuti u l-periti taghhom kollha juru li l-bitha interna tal-konvenuti kienet mantnuta sew u li ma jidhirx li kien hemm xi qtugh jew qsim fil-grouting jew hsarat fid-drain/katusi u li ghalihom jistghu b'xi mod jahtu l-konvenuti.

(viii) Di piu, rrizulta wkoll li fi zmien qabel ma dahlu l-atturi qatt hadd ma rraporta xi dhul ta' ilma u s-soqfa ma kienux mghottija b'suffetti li allura wiehed seta jara kieku hemm xi ingress. Dan anke meta l-fond mertu tal-kawza kien okkupat minn terzi ossia mill-Partit Nazzjonalista.

(ix) Illi ghalhekk hi l-umli sottomissjoni tal-esponenti illi l-hsarat li garrab is-saqaf in kwistjoni gew kagunati mill-atturi stess u li kwindi l-konvenuti mhux responsabbli ghall-istess. B'hekk l-ewwel talba attrici ma jisthoqqx li tigi akkolta filwaqt li l-eccezzjonijiet numri 1 u 2 tal-konvenuti jisthoqq li jigu akkolti. Ladarba jigu akkolti l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, mhemmx lok li jigu mistharrga t-tielet u r-raba' eccezzjoni.

(x) Lanqas hemm lok li tigi mistharrga l-hames eccezzjoni tal-konvenuti in vista tal-premess.

(xi) Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni parti tat-talba attrici u cioe illi irrispettivament mir-responsabbilita o meno tal-konvenuti, l-istess konvenuti ghandhom semmai jigu ordnati jhallsu ghax-xoghlijiet reparatorji stante li huma qed igawdu minnhom ukoll, bil-qima jinghad illi anke hawn it-talba attrici tfalli in parti, peress ill kwantu ghax-xoghlijiet strutturali fis-saqaf jinghad illi, una volta gie affermat illi dawn ix-xoghlijiet kienu saru mehtiega minhabba nuqqas stess tas-socjeta attrici, isegwi li l-atturi ma jistghux jirreklamaw minghand il-konvenuti tali hlasijiet.

(xii) Mhux pero l-istess jista' jinghad ghax-xogholijiet fil-katusi li gie stmat mill-esponenti fis-somma ta' Eur1,500 u li ghalkemm mhux inkluzi fil-lista ta' xoghlijiet esebiti mill-atturi xorta jinkwadraw ruhhom fit-tieni talba attrici in kwantu rrizulta mhux kontradett li **kien hemm hsarat fil-katusi tal-konvenuti u xoghlijiet relatati liema xoghlijiet kienu mehtiega billi l-katusi kienu qodma. Din is-somma ghandha tkun responsabbilta nofs tal-konvenuti kollha (ghajr ghall-konvenut Micallef li gie lliberat) stante li l-istess konvenuti (ghajr Micallef) qed igawdu minnhom, u nofs tal-attrici stante li kienet l-attrici li fethet il-hajt vicin dawn il-katusi**. Ghalhekk it-tieni talba attrici ghandha tigi akkolta in parte fis-sens hawn spjegat u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti michuda in kwantu inkompatibbli ma dak hawn deciz."

Wara li kkonsidrat ir-rapport tal-periti, il-provi u xhieda li nstemghu quddiem l-istess periti, l-Qorti tikkondividi l-konkluzjonjiet tal-periti appuntati minnha. Huwa minnu illi skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u kontra l-konvinzjoni taghha nfisha: "Dan pero ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagnha kellha tkun ben informata u batata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami." (**Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998). Gie wkoll sewwa ritenut illi: "f'cirkostanzi bhal dawn ikun prutuntut gnall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss gnax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati." (**Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe**, deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001). Mehud in konsiderazzjoni l-opinjoni li esprimew il-periti mahtura mill-Qorti, u li ma tressqet ebda prova li tista' ggib fix-xejn tali prova, il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax tiskarta din il-prova.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab assodat li s-socjeta attrici ma sehhilix tipprova sal-grad mitlub mil-ligi li l-hsarat sehhew minhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti, wara kollox, kif sewwa josservaw l-abbli difensuri tal-konvenuti, huwa pacifikament ritenut li f'materja ta' danni, "biex ikun hemm lok ghar-responsabilita tad-danni hemm bzonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew l-ommissjoni kolpuza imma li dak l-att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti. (Kollez. XXX Vol. I p.III p.142)." Ma gie ppruvat mis-socjeta attrici ebda dolo jew culpa da parti tal-konvenuti, li kkawzat id-danni u l-hsarat konsegwenzjali. Anzi mix-xhieda ta' Gregory Brincat (ara xhieda tat-28 ta' Marzu, 2012), azzjonist u manager mas-socjeta attrici, rrizulta li mhux l-ewwel darba li meta kienet taghmel hafna xita, kien ikun hemm flooding fil-hanut u kienu jixkupaw l-ilma. Dan indubbjament jitfa' piz fuq l-istess attrici li kien jispetta lilha, mal-ewwel incident ta' dhul ta' ilma, li twettaq il-verifiki mehtiega u li tinforma lill-konvenuti, sabiex ma jibqax isehh dan id-dhul ta' ilma u li konsegwentement timminimizza d-danni konsegwenzjali li rrizultaw fil-fond de quo.

Dan in-nuqqas li pperdura ghal zmien twil, kif riskontrat mill-perit tekniku, wassal sabiex danni li x'aktarx kienu minimi fiz-zmien meta originaw l-ewwel darba, aggravaw tant bit-trapass taz-zmien, li wasslu ghall-hsarat strutturali estensivi fis-soqfa tal-proprjeta tas-socjeta attrici u dghajfu l-istruttura tal-binja. Ghalkemm sewwa jirrileva l-abbli difensur tas-socjeta attrici, huwa l-obbligu ta' kull sid li jzomm il-katusi fi stat tajjeb ta' tiswija[6], kif rilevat qabel, mill-provi rrizulta li l-hsara ma setghetx tigi konstata mill-fond tal-konvenuti, izda li kien is-saqaf ta' taht li seta' jindika l-ezistenza tal-problema. Isegwi li s-socjeta attrici naqset ukoll mid-diligenza mistennija minnha, meta ma nfurmatx lill-konvenuti qabel, bil-perkolazzjoni tal-ilma li kienet qeghda ssofri, kull darba li taghmel xi maltempata. Ghalhekk din il-Qorti wkoll tikkondividi l-konkluzjonijiet milhuqa mill-periti taghha, fis-sens li hija l-istess socjeta attrici li b'ghemilha wasslet ghas-sitwazzjoni ta' danni lmentati minnha u ghalhekk ghandha tissaporti l-konsegwenzi tad-danni li rrizultaw u l-ispejjez mgarrba minnha fit-tiswija tal-istess hsarat ta' natura strutturali.

[6] Ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Gunju, 2012, fl-ismijiet Joseph uMaria konjugi Spiteri vs Saviour Bonnici

Sussidjarjament is-socjeta attrici tikkontendi li ghandha tigi kkumpensata tal-valur tax-xoghlijiet li minnhom qeghdin igawdu l-konvenuti. Izda kif gustament rilevat rnill-periti appuntati mill-Qorti, dan l-argument ma jistax iregi fejn kienet l-istess socjeta attrici li bl-agir taghha kkawzat id-danni strutturali fil-proprjeta tal-partijiet fil-kawza. Izda ma jistax jinghad l-istess ghal dak li ghandu x'jaqsam max-xoghlijiet fil-katusi li gie stmat mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, fis-somma ta' €1,500. Ghalhekk isegwi li dawn l-ispejjez inkorsi mis-socjeta attrici, jinkwadraw ruhhom fit-tieni talba attrici, in kwantu rrizulta mhux kontradett li kien hemm hsarat fil-katusi tal-konvenuti u xoghlijiet relatati, liema xoghlijiet kienu mehtiega billi l-katusi kienu qodma. Din il-Qorti taqbel li din is-somma ghandha tkun responsabbilta nofs tal-konvenuti kollha (ghajr ghall-konvenut Micallef li gie lliberat) stante li l-istess konvenuti (ghajr Micallef) qed igawdu minnhom, u nofs tas-socjeta attrici, stante li kienet hija stess li fethet il-hajt vicin dawn il-katusi. Dan iwassal lii din il-Qorti sabiex tilqa' it-tieni talba attrici, limitatament fis-sens hawn spjegat, b'dan li l-konvenuti kollha (ghajr Micallef) ghandhom solidalment bejniethom ihallsu lis-socjeta attrici s-somma ta' €750.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Micallef li mhumiex legittimi kontradittUri u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju, filwaqt li tichad is-seba' eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Aquilina, in kwantu dawn tal-ahhar huma meqjusa legittimi kontradittUri;

Tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra u ghalhekk tichad l-ewwel talba attrici peress li ma tirrizultax misthoqqa;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa' it-tieni talba attrici limitatament fis-sens spjegat qabel, li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghal nofs l-ispejjez relatati mal-katusi, u konsegwentement tichad is-sitt eccezzjoni tal-konvenuti in kwantu inkompatibbli ma dak hawn deciz;

Tillikwida s-sehem ta' danni li ghandhom ihallsu l-konvenuti kollha (ghajr il-konjugi Micallef) fis-somma ta' €750;

Tikkundanna lill-konvenuti kollha (ghajr il-konjugi Micallef) sabiex ihallsu solidalment bejniethom lis-socjeta attrici, s-somma ta' €750;

Spejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal sehem wiehed minn hamsa ghall-konvenuti kollha (ghajr il-konjugi Micallef) u kwantu ghal erbgha minn hamsa ghas-socjeta attrici. B'dan illi l-ispejjez tal-konjugi Micallef ghandhom jibqghu a karigu tas-socjeta attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur