FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 9 ta' Dicembru 2021

Rikors Numru: 5/2012 MLF

Arthur Briffa

Vs

Carmelo Grixti

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tal-attur fejn talab sabiex il-konvenut jghid ghaliex m'ghandux jigi kkundannat li jesegwixxi xoghol ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond garage tieghu ta' 282 Bastions Street Fgura stante li dan fih hsarat fis-saqaf liema hsarat qed jirekaw danni u periklu lill-attur u dan fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti u fin-nuqqas l-istess attur jigi awtorizzat jesegwixxi tali riparazzjonijiet hu a spejjez tal-konvenut u dan dejjem taht il-gwida ta' perit nominat minn din il-Qorti ghal dan il-ghan.

   Illi qed jigi dikjarat li l-valur tax-xogholijiet ma jaqbizx is-somma ta' €10,000.

   Bl-ispejjez u bl-imghax u l-konvenut minn issa ngunt in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa:

   i. Illi fl-ewwel lok il-garaxx in kwistjoni mhux proprjeta' tal-konvenuti kif inghad fir-rikors promotorju, u ghalhekk m'ghandux jghamel ebda tiswijiet fil-proprjeta' in kwistjoni.

   ii. Illi fit-tieni lok it-talba tal-attur hija nfondata fid-dritt u fil-fatt stante li l-konvenut mhux responsabbli ghal ebda hsara li l-attur qieghed jghid li sofra.

3. Rat illi permezz ta' rikors datat 29 ta' Ottubru 2012 il-konvenut ssolleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.[1]

4. Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fl-14 ta' Lulju 2015 li permezz taghha l-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut u ordnat il-prosegwiment tal-kawza.[2]

5. Semghet ix-xhieda, rat id-dokument u l-atti kollha pprezentati.

6. Rat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

7. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

   i. L-attur huwa propjetarju tal-garaxx bin-numru 282, Bastion Street, Fgura u l-konvenut huwa propjetarju tal-fond sovrastanti. Originarjament il-binja kienet giet zviluppata mill-attur madwar erbghin sena qabel giet intavolata l-kawza odjerna. L-attur kien biegh il-fond li llum huwa tal-konvenut lil certu

[1] Ara *fol.* 27 tal-process.
[2] Ara s-sentenza parzjali tal-14 ta' Lulju 2015 a *fol.* 48 tal-process.

Christopher Bruno fis-sena 1984, li sussegwentement biegh l-istess fond lill-konvenut fis-sena 1995.[3]

ii. L-attur xehed li madwar sitt snin qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, kien ra ilma jqattar mis-saqaf tal-garaxx tieghu. Spjega li huwa kien informa b'dan lill-konvenut li kien qallu li ser jirranga l-hsara. Xehed li fil-frattemp baqa' gej l-ilma f'dik il-parti tas-saqaf sakemm madwar sena qabel il-kaz odjern l-konvenut kien gab perit u ftit wara waqaf it-taqtir.[4]

iii. Il-Perit Chris Azzopardi xehed li huwa kien gie inkarigat mill-attur biex jispezzjona s-saqaf tal-garaxx tal-attur. Minn spezzjoni li ghamel kien innota li l-parti tas-saqaf li tinsab taht ix-xaft tal-fond tal-konvenut kienet mtebba bit-tixrib. Il-Perit Azzopardi hejja rapport datat 12 ta' Awwissu 2011 fejn ikkonkluda li "*It is very important to take remedial action against further corrosion of this reinforcement and if this reinforcement is heavily corroded the structure should be reinstated for the safety of the entire whole block including the garage at ground floor and the overlying apartments.*"[5].

iv. Il-konvenut xehed li hu kien akkwista l-fond tieghu fi stat komplut ghall-abitazzjoni. Spjega li madwar tminn snin qabel giet intavolata l-kawza odjerna kien kellmu l-attur dwar id-dhul tal-ilma fil-garaxx tieghu u li meta kien mar fil-garaxx kien ra dbabar fis-saqaf. Xehed li huwa kien ghamel xi xogholijiet fil-fond tieghu li kienu jikkonsistu fit-tibdil tal-kamra tal-banju u li tbaxxa l-livell tax-xaft. Spjega li x-xoghol fix-xaft kienu jinkludu li tnehha l-kontrabejt ezistenti u t-torba li kienet imxarba, u tqieghed *membrane* u kontrabejt gdid.[6] Dawn ix-xogholijiet ghamilhom kollha l-konvenut stess hlief ghat-tqeghid tal-madum li gie ezegwit minn terzi.[7]

v. Sharon Grixti, mart il-konvenut xehedet li dawn ix-xogholijiet saru ghal habta tas-sena 2002.[8]

---

[3] Ara x-xhieda ta' Christopher Bruno a *fol.* 93 tal-process.
[4] Ara x-xhieda ta' Arthur Briffa a *fol.* 79 tal-process.
[5] Ara r-rapport tal-Perit Chris Azzopardi datat 12 ta' Awwissu 2011 a *fol.* 87 tal-process.
[6] Ara x-xhieda ta' Carmel Grixti a *fol.* 91 tal-process
[7] Ara x-xhieda in kontro-ezami tal-konvenut a *fol.* 97 tal-process.
[8] Ara x-xhieda ta' Sharon Grixti a *fol.* 92 tal-process

vi. Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku Godwin Abela ikkonkluda hekk:[9]

"8.01 Illi fl-opinjoni tieghu w kif jirrizulta mill-provi, is-saqaf tal-garaxx tal-attur ixxarrab sostanzjalment f'okkazzjoni wahda u dan fis-sena 2002, tali tixrib kkawza tbajja fl-istess saqaf u spalling tal-concrete cover ta' planka wahda li tinsab taht minn fejn kien dahal l-ilma.

8.02 Illi fl-opinjoni tieghu u kif jirrizulta mill-provi, l-konvenut ghamel xogholijiet rimedjali fl-iqsar zmien possibbli biex b' hekk ma baqax jidhol l-ilma w l-tixrib tas-saqaf tal-garaxx tal-attur waqaf.

8.03 Illi fl-opinjoni tieghu w kif jirrizulta mill-accessi li saru, ma hemmx sitwazzjoni ta' periklu fil-garaxx tal-attur fis-sens li s-saqaf tal-garaxx jikkollassa; l-ispezzjonijiet vizwali li saru fl-ispazju ta' erba' snin bejniethom ma indikawx sinjali ta' deterjorazzjoni ulterjuri tali li tipperikola l-integrita' tas-saqaf tal-garaxx in kwistjoni.

8.04 Illi fl-opinjoni tieghu w kif deskritt f'paragrafu 7.09, 7.10 u 7.11, fin-nuqqas ta' informazzjoni dwar l-ispecifications tal-planki li ntuzaw ghas-saqaf tal-garaxx tal-attur u fin-nuqqas ta' testijiet jistghu jindikaw jekk l-integrita strutturali tal-planka effetwata bit-tixrib tigix kompromessa tul iz-zmien, iridu jittiehdu mizuri preventivi biex jassikuraw liz-zewg partijiet f'din il-kawza li tali saqaf jibqa strutturalment validu.

8.05 lli fl-opinjoni tieghu, apparti l-patching up tal-planka fejn hemm l-ispalling u l cracking b'materjali appoziti, iridu jitpoggew zewg travi tal-hadid (IPE 400) tal-qies ta' 400mm x 180mm x 66.3 Kg/metre taht il-planka effetwata bit-tixrib u li sofrit spalling tal-concrete cover u cracking kif jidhru fir-ritratti hawn fuq esibiti.

[9] Ara l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku a *fol.* 73 tal-process.

8.06 Illi fl-opinjoni tieghu l-ispejjez konnessi max-xogholijiet hawn fuq imsemmija jammontaw ghas-somma ta' €2,500 (elfejn u hames mitt ewro) inkluz il-VAT.

8.07 Illi tenut kont tal-fatt li ghaddew disa' snin mill-incident tad-dhul tal-ilma sakemm giet intavolata din il-kawza u l-fatt li l-konvenut ha azzjoni rimedjali fi zmien qasir, l-esponent hu tal-opinjoni li ghandha tkun il-Qorti li tiddeciedi a karigu ta' minn ghandhom isiru jew kif ghandhom jinqasmu l-ispejjez tax-xogholijiet preventivi u ta' tiswijiet fil-garaxx tal-attur stante li din hija wkoll materja legali mhux fil-kompetenza tieghu."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. L-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju jesegwixxi xoghol ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond garaxx tieghu, u fin-nuqqas sabiex l-istess attur jigi awtorizzat jesegwixxi tali riparazzjonijiet hu a spejjez tal-konvenut.

9. Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut eccepixxa li l-garaxx in kwistjoni mhuwiex propjeta' tieghu u dan peress li fir-rikors promotorju l-attur kien uza l-kliem "*fil-fond garage tieghek*". Madankollu din l-eccezzjoni giet sorvolata fil-mori tal-kawza u dan stante li saret korrezzjoni fir-rikors fis-sens li l-kelma "*tieghek*" giet sostitwita bil-kelma "*tieghu*".

10. Fil-mertu, il-konvenut eccepixxa li hu mhux responsabbli ghal ebda hsara li l-attur qieghed jghid li sofra. Fis-sentenza fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Limited vs Doreen Vella et** deciza fit-23 t'April, 2010, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[10] inghad illi "*... f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-*

[10] *Per* Imhallef Philip Sciberras

aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu".

11. Fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Farrugia vs Peter Galea et** moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[11] fis-7 ta' Frar, 2007, gie ritenut illi: "*Kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjeta` ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita` bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, ghal liema jghoddu wkoll il-principji tar-res ipsa loquitur.*"

12. Mill-atti processwali jirrizulta, u dan lanqas huwa kkontestat mill-konvenut, li l-fond tal-attur huwa sottostanti ghal dak tal-konvenut. Irrizulta wkoll li xi zmien ghal habta tas-sena 2002 sehh ingress ta' ilma fil-fond tal-konvenuti li b'konsegwenza tieghu ixxarrab sostanzjalment is-saqaf tal-garaxx tal-attur u b'hekk gew ikkagunati d-danni li minnhom jilmenta l-attur. Il-fatt li sehhew dawn id-danni jirrizulta kemm mir-rapport tal-perit *ex-parte* tal-attur u wkoll mir-relazzjoni tal-perit tekniku li kkonkluda li "*tali tixrib kkawza tbajja fl-istess saqaf u spalling tal-concrete cover ta' planka wahda li tinsab taht minn fejn kien dahal l-ilma.*"[12]

13. Il-konvenut qieghed jikkontesta ir-responsabilita' ghal dawn id-danni billi fl-ewwel lok jargumenta li l-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tieghu sehhet ghaliex kien sar xoghol hazin fiz-zmien meta nbniet il-binja mill-attur u li x-xogholijiet li ghamel hu (il-konvenut) kienu intizi sabiex jirrimedjaw dak ix-xoghol hazin li kien ghamel l-attur stess.[13] F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li din l-allegazzjoni tal-konvenut ma ssibx komfort fil-provi prodotti. Ghalkemm kien l-attur li zviluppa l-binja in kwistjoni u li dak iz-zmien l-awtur fit-titolu tal-konvenut kien akkwista l-fond minghand l-attur bis-sistema tal-katusi diga' nstallata, mill-provi jirrizulta li dak it-trasferiment sehh fis-sena

---

[11] *Per* Imhallef Philip Sciberras

[12] Ara l-konkluzjoni numru 8.01 fir-relazzjoni tal-perit tekniku a *fol.* 73 tal-process.

[13] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut a *fol.*118 tal-process.

1984. Dan ifisser li mid-data tat-trasferiment sakemm sehh it-tixrib li kkawza d-danni mertu tal-kawza fis-sena 2002, ghaddew madwar tmintax-il sena. Mill-atti ma jirrizultax li tul dawn is-snin kien hemm perkolazzjoni fil-garaxx tal-attur mill-fond sovrastanti. Aktar minn hekk, il-konvenut ma pproduca ebda prova sabiex jissustanzja l-allegazzjoni tieghu li tali perkolazzjoni sehhet b'kosegwenza ta' xoghol hazin li kien sar mill-attur fiz-zmien meta nbniet il-binja.

14. Il-konvenut jargumenta wkoll li ma ghandu jsir ebda xoghol iehor aktar mix-xoghol gja mwettaq minnu stante li l-perit tekniku kkonkluda li ma hemmx periklu ta' kollass tas-saqaf u li l-perkolazzjoni tal-ilma twaqqfet bix-xogholijiet rimedjali li ghamel il-konvenut. F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva li mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li x-xogholijiet rimedjali li ghamel il-konvenut kellhom l-effett li waqqfu l-ingress tal-ilma u t-tixrib tas-saqaf tal-garaxx tal-attur. Dan ma jfissirx pero' li ma ghadx hemm xogholijiet ohra li ghandhom isiru fil-garaxx tal-attur sabiex tigi rimedjata l-hsara fis-saqaf, u cioe' "*l-patching up tal-planka fejn hemm l-ispalling u l-cracking b'materjali appoziti."*[14]

15. In oltre, filwaqt li huwa minnu li l-perit tekniku kkonkluda li s-saqaf tal-garaxx ma huwiex fil-periklu li jikkollassa, l-istess perit tekniku kien tal-opinjoni li hemm il-htiega li *"jittiehdu mizuri preventivi biex jassikuraw liz-zewg partijiet f'din il-kawza li tali saqaf jibqa strutturalment validu."* Kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna, ghalkemm l-opinjoni ta' perit tekniku hija prova bhal kull prova ohra, din generalment ma tigix disturbata u tkun accettata mill-Qorti, sakemm ma jirrizultawx cirkostanzi u provi ohra li jwasslu lill-gudikant jiddipartixxi mill-konkluzjoni peritali.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et** deciza fit-23 ta' Gunju 1967 il-Qorti tal-Appell irriteniet illi ghalkemm *"il-Qorti mhiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha innifisha ("dictum ex-petrorum numqum transit in rem judicatem"), u l-konkluzjonijiet peritali bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali,*

[14] Konkluzjoni numru 8.05 fir-relazzjoni tal-perit tekniku

jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli."

17. Fil-kawza odjerna ma giet prodotta ebda prova ohra li b'xi mod ghandha twassal lil din il-Qorti sabiex tiskarta l-gudizzju espress mill-perit tekniku fir-rigward tax-xogholijiet preventivi li huma mehtiega. Ghal kuntrarju, dan il-gudizzju tal-perit tekniku jikkombacja ma' prova ohra ta' natura teknika, u cioe' l-opinjoni tal-perit *ex-parte* tal-attur li f'dan ir-rigward spjega li *"Jien tajt parir li tittiehed azzjoni immedjata sabiex il-wires tal-planki ma jigux effetwati. Fil-fatt issuggerejt li jitqieghed travu tal-hadid taht dik il-planka partikolari bhala support."*[15]

18. Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti ser tkun qeghda taddotta r-rakkomandazzjoni tal-perit tekniku kif espressa fil-paragrafu numru 8.05 tar-relazzjoni tieghu stante li dawn huma lkoll xogholijiet illi jimmeritaw li jsiru.

Konkluzjoni

19. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda

    1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezjoni tal-konvenut stante li din giet sorvolata fil-mori ta' dawn il-proceduri;

    2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut;

    3. Tilqa' t-talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tliet xhur mil-lum jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necesarji kif rakkomandati mill-perit tekniku Godwin Abela fil-paragrafu numru 8.05 tar-relazzjoni tieghu, u dan taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit Godwin Abela;

    4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur jaghmel hu stess dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit Godwin Abela;

[15] Ara x-xhieda tal-perit Chris Azzopardi a fol. 84 tal-process.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard

Deputat Registratur