QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Novembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 829/2018 AF

Vanessa Griscti

vs

Noel u Mario ahwa Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Vanessa Griscti, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attriċi hija proprjetarja u tippossjedi l-fond 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Ħawt, Swieqi.

Il-konvenuti huma proprjetarji u possessuri tal-fond sovrastanti ossia 53, Flat 2, "Sunshine", Triq il-Ħawt, Swieqi u kif ukoll tal-fond sottostanti ossia dak li kien il-Giardino Night Club, Triq il-Ħawt, Swieqi.

L-attriċi diġà inkarigat perit sabiex isir rapport peritali dwar il-blokka li hija inkomuni bejn il-kontendenti u dan għaliex l-istess blokka hija ferm dilapidata kif jirriżulta mill-anness rapport Dok. A.

Fil-fond proprjetà tal-konvenuti kien hemm biżżà li jeżistu ammont ta' ħsarat strutturali, liema ħsarat qegħdin jikkawżaw perikolu imminenti għal fond tal-attriċi.

L-attriċi interpellat lil wieħed mill-konvenuti sabiex jagħti aċċess u jħejji r-riparazzjonijiet neċessarji iżda dan sar inutilment.

Għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kapitolu 16 ta' Liġijiet ta' Malta.

L-attriċi taf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li fil-fond 53, Flat 2, "Sunshine", Triq il-Ħawt, Swieqi u kif ukoll tal-fond sottostanti ossia dak li kien il-Giardino Night Club, Triq il-Ħawt, Swieqi jeżistu ħsarat strutturali li qegħdin jikkawżaw perikolu għal fond 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Ħawt Swieqi.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali fil-fond 53, Flat 2, "Sunshine", Triq il-Ħawt, Swieqi u kif ukoll tal-fond sottostanti ossia dak li kien il-Giardino Night Club, Triq il-Ħawt Swieqi sabiex titneħħa l-perikolu fil-fond 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Ħawt, Swieqi jew tordna l-intimati jagħtu garanzija għal ħsarat li l-attriċi tista' tbati.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali nru. 2269/18 u l-konvenuti inġunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Dr. Massimo Vella ghan-nom u in rapprezentanza ta' Noel Spiteri, li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, għandhom jiġu kjamati fil-kawża Maria Lourdes Zammit (ID 190253M) u Rita Mangion (ID 587456M), ħut l-esponenti nomine, li huma komproprjetarji tal-appartament 53, Flat 2, "Sunshine", Triq il-Ħawt, Swieqi u tal-fond magħruf bħala il Giardino Nightclub, Triq il-Ħawt, Swieqi.

Ma jissussistux l-elementi tal-azzjoni ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, *inter alia*, għaliex ma jeżistu l-ebda ħsarat li għandhom jaghtu lok għal biża' raġjonevoli ta' ħsara kbira imminenti fl-attriċi.

Fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, parti mill-ħsarat lamentati mill-attriċi (liema ħsarat madanakollu ma jagħtux lok għal biżà raġjonevoli ta' ħsara kbira imminenti) huma ġejjin minn ambjenti appartenenti lilha stess, jew li altrimenti l-attriċi hija komproprjetarja tagħhom, u għalhekk ma jintitolawx lill-attriċi li taġixxi fil-konfront tal-esponenti nomine ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili.

Fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għal premess, kienet l-attriċi stess li fixklet lill-esponenti nomine milli jagħmlu xogħlijiet ta' manutenzjoni fil-proprjetà mertu tal-kawża, għalhekk l-attriċi

hija prekluża milli taġixxi fil-konfront tal-esponenti nomine ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż a karigu tal-attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument anness.

Rat id-digriet taghha tat-23 ta' Settembru 2019, li permezz tieghu gew imsejha fil-kawza Maria Lourdes Zammit u Rita Mangion.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria Lourdes Zammit, li wiegbet illi:

In linea preliminarja, mill-kuntratt ta' akkwist tal-attrici datat 25 ta' Mejju 2010 ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottoressa Stephanie Muscat jirrizulta illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' sehem indiviz tal-partijiet komuni kif ukoll tal-bejt, flimkien mal-intimati kollha. L-istess rikorrenti qatt, minn meta akkwistat il-fond proprjetà taghha, ma nterpellat lill-eccipjenti b'talba sabiex il-partijiet interessati jiltaqghu u jiftehmu fuq kif ser tigi ndirizzata kwalsiasi problema li jista' jkun hemm, jew ta' kif ser issir il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka. Kwindi, l-intempestività tal-azzjoni attrici.

Fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt kif ukoll fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici minhabba li l-istess rikorrenti hija koproprjetarja fil-partijiet komuni u l-bejt u kwindi ghandha tkun kompartecipi fi kwalunkwe responsabbilità li ghandha tintrefa'.

It-tieni talba kif impostata ma tistax tintlaqa' stante li kwalsiasi hsarat illi jista' jkun illi jirrizultaw, ghandhom jirrispondu ghalihom il-proprjetarji kollha skond il-kwoti rispettivi taghhom u mhux il-konvenuti.

Kif jirrizulta mir-rapport pprezentat mill-attrici, "*it is clear that the proprety has not been maintained for the past 15 years or so. This therefore means that any damages resulting from any water ingress into the stairwell at roof level have been left unattended to and thus the damage has increased due to this reason*". Tali obbligu ta' manutenzjoni kien jinkombi ugwalment fuq l-attrici, illi jidher illi hallie proprjetà taghha stess fi stat ta' abbandun bil-konsegwenza illi avveraw ruhhom il-konsegwenzi illi kellha dmir illi tevita.

Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jissussistux l-elementi kkontemplati fl-Artikolu 539 tal-Kodici Civili biex tista' tirnexxi azzjoni bbazata fuq l-istess. Lanqas ir-rapport peritali pprezentat mill-attrici stess ma jindika illi tezisti bizà ta' hsara imminenti ta' certa portata.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta guramentata ta' Rita Mangion, li permezz taghha eccepit illi:

Ma jissussistux l-elementi tal-azzjoni ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili, *inter alia*, ghaliex ma jezistu l-ebda hsarat li ghandhom jaghtu lok ghal bizà ragonevoli ta' hsara kbira imminenti fl-attrici.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, parti mill-hsarat lamentati mill-attrici (liema hsarat madanakollu ma jaghtux lok ghal bizà ragonevoli ta' hsara kbira imminenti) huma gejjin minn ambjenti appartenenti lilha stess, jew li altrimenti l-attrici hija komproprjetarja taghhom, u ghalhekk ma jintitolawx lill-attrici li tagixxi fil-konfront tal-esponenti nomine ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, kienet l-attrici stess li fixklet lill-esponenti nomine milli jaghmlu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-proprjetà mertu tal-kawza, ghalhekk l-attrici hija prekluza milli tagixxi fil-konfront tal-esponenti nomine ai termini tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili.

Ghalhekk, l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez a karigu tal-attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li Mario Spiteri ma wegibx ghall-kawza.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar minnha mahtur fil-5 ta' Frar 2019.

Rat l-affidavit kollha mressqa u qieset id-dokumenti kollha esibiti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din hija kawza mibdija skond l-Art. 539 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalmet illi:

> *"Min bir-raġun jibża' li tista', minn waqt għall-ieħor, tiġri ħsara kbira f'fond jew ħaġ'oħra fil-pussess tiegħu, minn bini, siġra jew ħaġ'oħra, jista' jagħmel kawża u jitlob, skont iċ-ċirkostanzi, illi jiġu meħuda l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu, jew illi l-ġar ikun imġiegħel jagħti garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati."*

Kif jidher minn kliem il-ligi, min iressaq azzjoni bhal din irid juri li bir-ragun ikollu bizà li, minn waqt ghal iehor, sejra tigri hsara kbira f'post tieghu minhabba bini, sigra jew hag'ohra. B'din l-azzjoni, l-attur jimmira li l-parti mharrka – li mill-post li jkollha f'idejha jkun gej il-periklu tal-hsara imminenti – jew taghmel dak kollu mehtieg biex il-periklu jitnehha jew li taghtih garanzija xierqa ghall-hsarat li dan jista' jgarrab fil-haga li tkun fil-pussess tieghu, ghalkemm ma jkunx sid dik il-haga. Huwa ghalhekk li din l-azzjoni titqies fost l-erba' azzjonijiet possessorji ewlenin. (Ara f'dan is-sens Gellel vs Borda et – 19 ta' Frar 2004).

Illi dan kollu jwassal biex, f'azzjoni bhal din, jaqa' fuq l-attur id-dmir li juri li (a) il-bizà tieghu dwar il-hsara ma tkunx wahda

fiergha imma ragonevoli, u (b) li l-hsara tista' ssehh minn waqt ghal iehor, jigifieri imminenti u mhux sempliciment remotament possibbli (ara Sammut vs Casha 29 ta' Novembru 2007). F'azzjoni bhal din, ma hu tal-ebda siwi ghall-parti mharrka li tghid li l-hsara qeghda ssehh ghaliex il-post taghha huwa wiehed qadim u li dik il-hsara hija l-effett naturali ta' kull haga li teqdiem, ghaliex xorta wahda trid tiehu hsieb li ma ssir l-ebda hsara lill-post mizmum mill-attur. Lanqas ma hija raguni tajba ghall-parti mharrka li tghid li l-ispejjez mehtiega biex jitnehha l-periklu huma kbar jew li l-hsara hija kbira wisq, ghaliex xorta wahda trid taghmel tajjeb ghall-hsarat li ghalihom hu espost il-post tal-parti attrici.

Fil-kaz in ezami, l-Perit Mario Cassar mahtur minn din il-Qorti stabilixxa illi t-terran maghruf bhala "Il Giardino Bar and Restaurant" huwa fi stat strutturalment tajjeb. L-istess ikkostata ghall-appartament numru 1 proprjetà tal-attrici. Dwar l-appartament numru 2 il-perit tekniku kkostata hsarat però ma sabx li jezisti xi periklu strutturali. Il-Qorti tinnota li l-konkluzjonijiet tal-perit ma gew kontrastati b'ebda mod. Lanqas ma ntalbet il-hatra ta' periti addizzjonali. Huwa ben stabbilit li l-Qorti ma tistax tiskarta konkluzjonijiet peritali sakemm ma tingiebx lilha raguni valida li twassalha tqis li tali konkluzjonijiet huma irragonevoli. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell, fosthom Grima vs Mamo (29 ta' Mejju 1998), Calleja vs Mifsud (19 ta' Novembru 2001) u hafna ohra bl-istess ragunament.

Il-Qorti ma tistax tinjora s-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta permezz ta' liema, fuq talba tar-rikorrenti odjerna, dik il-Qorti ordnat lill-partijiet f'dik il-kawza, u cioè r-rikorrenti odjerna u l-intimati ahwa Spiteri jesegwixxu flimkien dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega biex jissewwew il-partijiet komuni tal-binja. Dik is-sentenza giet pronunzjata sentejn ilu u l-Qorti m'ghandha ebda informazzjoni li l-partijiet ma ottemperawx ruhhom mal-ordnijiet maghmula mill-Qorti fiha.

F'dan l-assjem ta' cirkostanzi din il-Qorti tasal ghall-fehma li r-rikorrenti ma rnexxilhiex turi ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li

jezistu dawk ic-cirkostanzi ta’ periklu kif titlob il-ligi fix-xorta ta’ azzjoni proposta minnha.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimati u l-kjamati fil-kawza sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal aktar ‘il fuq f’din is-sentenza, tichad it-talbiet tar-rikorrenti Vanessa Griscti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Vanessa Griscti.

IMHALLEF

DEP/REG