MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 54/1979/1

Peter Paul Muscat

vs

Peter Muscat Scerri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Jannar 1979 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa proprietarju ta’ korp ta’ flats f’numru wiehed (1), Bognor Beach Road, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar; peress illi l-konvenut a sua volta huwa proprietarju ta’ korp ta’ bini adjacenti konsistenti f’”Portobello Restaurant” u “Portobello Flats” sovrapposti

fl-istess Bognor Beach Road, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar; peress illi fil-fond tal-attur qeghda tisviluppa kwantita’ ta’ umdita risultanti min difetti fil-kostruzzjoni fil-fond tal-konvenut, kif jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; peress illi inoltre il-konvenut kontra l-volonta’ u bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attur ingasta saqaf tal-injam mal-faccata tal-korp ta’ flats proprieta’ tal-istess attur u kkommetta diversi irregolaritajiet ohra a danni tal-attur kif jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u peress illi nonostante l-insistenza da parte tal-attur il-konvenut naqas milli jelimina l-kawza tal-umidita’ fuq imsemmija u milli jelimina d-diversi rregolaritajiet minnu kommessi b’danni tad-drittijiet tal-attur;

Talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop, jadopera l-mizuri kollha necessarji sabiex tigi eliminata l-umidita’ li mill-fond tieghu qeghda tinfiltra fil-fond tal-attur, occorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi, inehhi dik il-parti mis-saqaf tal-injam, presentement imwahhal mal-proprieta’ tal-attur, u di piu’ jelimina dawk l-irregolaritajiet l-ohra kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza li qeghdin jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attur, dejjem taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominandi; u fin-nuqqas ta’ esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut ghaliex m’ghandux l-attur jigi awtorizzat jadopera huwa nnifsu l-istess mizuri necessarji u jelimina u jnehhi l-istess irregolaritajiet, taht id-direzzjoni tal-imsemmi perit nominandi, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni, u b’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi t-talba attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt peress li l-umdita lamentata mill-attur ma gietx kagjonata mill-eccipjent.

Illi inoltre dwar it-twahhil tal-injam dan ma sarx fuq proprieta tal-attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-12 ta' April 1979 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Albert Borg Costanzi bhala perit tekniku;

Rat id-digriet tas-27 ta' Ottubru 1988 li permezz tieghu ghal fuq imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. David Pace;

Rat id-digriet tat-22 ta' April 1991 fejn, in vista tal-fatt li l-A.I.C. David Pace kien diga` esprima ruhu fuq parti mill-mertu, gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Joseph Huntingford in assistenza tal-perit legali l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo;

Rat id-digriet tat-3 ta' Awissu 1994 li permezz tieghu, in vista li l-A.I.C. Joseph Huntingford miet fil-mori tal-kawza, gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Rene` Buttigieg;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Mejju 1995 li permezz tieghu, stante li l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo gie elevat ghall-gudikatura, gie sostitwit ghalih l-Avukat Dottor Mark Chetcuti;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahlufa fit-12 ta' Dicembru 2000;

Rat li ghalkemm saru talbiet da parti tad-difensur tal-konvenut biex tigi pprezenta nota ta' osservazzjonijiet, la gietipprezentata nota u lanqas ma saru xi sottomissjonijiet mill-partijiet;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza mxiet dejjem ma' kawza ohra fl-istess ismijiet bic-Citaz. Nru. 46/79 u ghalhekk sa fejn rilevanti ssir riferenza wkoll ghall-atti ta' dik il-kawza.

Jigi osservat ukoll li ghalkemm f'din il-kawza kien gie nominat l-Avukat Dottor Mark Chetcuti bhala perit legali in sostituzzjoni tal-perit legali precedenti li kien gie elevat ghall-gudikatura, ma jirrizultax mill-atti li huwa gie nfurmat bl-inkarigu tieghu. Fi kwalunkwe kaz, wara li l-Qorti ezaminat l-atti kollha ta' din il-kawza u tal-kawza Citaz. Nru. 46/79, tinsab f'pozizzjoni li tippronunzja din is-sentenza, filwaqt li ghal kull bwon fini tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tan-nomina tal-perit legali.

F'din il-kawza l-attur qieghed jilmenta minn umdita` fil-proprjeta` tieghu (fis-saqaf tal-kcina, wara l-bitha interna, kif ukoll fil-hajt ta' l-appogg, u fil-hajt ta' l-appogg fil-bitha interna kif ukoll fil-hajt ta' l-appogg fil-bitha ta' wara, li ma fihx qatran) li jattribwixxi ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenut u qieghed jilmenta wkoll li l-konvenut ingasta saqaf ta' l-injam mal-faccata tal-proprjeta` tieghu u kkommetta diversi rregolaritajiet ohra. Mill-provi li ressaq l-attur ma jirrizultax li gew indikati x'inhuma dawn id-"diversi rregolaritajiet ohra" u ghalhekk il-perit tekniku gustament issofferma ruhu fuq il-kwistjoni ta' l-umdita` (fir-relazzjoni annessa ma' l-atti ta' din il-kawza) u fuq il-kwistjoni tas-saqaf ta' l-injam (fir-relazzjoni annessa ma' l-atti tal-kawzi l-ohra fl-istess ismijiet - Citaz. Nru. 46/79 - a tenur tal-verbal ta' l-access tat-22 ta' April 1983 mizmum mill-ewwel perit tekniku a fol. 34-35).

Jigi rilevat li a fol. 97 - 100 tal-process hemm kopja ta' relazzjoni mhejjija mill-A.I.C. Albert Borg Costanzi li huwa pprezenta permezz ta' nota, izda la tirrizulta d-data meta giet ipprezentata u lanqas ma jirrizulta li din ir-relazzjoni giet mahlufa. Ghalhekk il-Qorti mhijiex se tiehu konjizzjoni taghha. Mhijiex se tordna l-isfilz taghha minhabba l-fatt li fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku l-A.I.C. Rene` Buttigieg jaghmel riferenza ghaliha. Nonostante dan huwa evidenti li l-perit tekniku Buttigieg gibed il-konkluzjonijiet tieghu mill-konstatazzjonijiet li ghamel personalment u d-

decizjoni tal-Qorti hija bazata fuq dawk il-konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet.

Minhabba l-kwistjoni ta' l-umdita` fil-fatt jirrizulta mix-xiehda ta' l-Ispetturi Sanitarji Noel Portelli u John Scerri li saru diversi testijiet fuq is-sistema tad-drenagg tal-Protobello Restaurant, proprjeta` tal-konvenut, bejn l-1995 u l-1999. Il-perit tekniku kien prezenti ghal numru ta' testijiet u huwa seta' jikkonstata li, hlief ghall-ahhar test li sar fl-20 ta' Jannar 1999, kien hemm likwidu li nxtehet mill-Ispetturi Sanitarji fid-drenagg tal-konvenut niezel ghal gol-bitha ta' l-attur. Dan wera li kien hemm *leakage* mid-drenagg tal-konvenut. Ta' min ighid li minn rapporti ta' l-A.I.C. M'Angelo Refalo bejn l-1986 u l-1991 (esebiti mill-attur fis-seduta peritali tal-5 ta' Frar 1993 quddiem il-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Huntingford) ukoll kien gie suggerit li kien hemm skular ta' drenagg.
Il-perit tekniku Buttigieg osserva wkoll li mhux eskluz li oltre ghat-tnixxija ta' drenagg mill-fond tal-konvenut, hemm ukoll tnixxija mill-pedament tal-Portobello Restaurant ghal gol-proprjeta` ta' l-attur, u dan minn got-tliet filati spazju li hemm mirdumin bejn iz-zewg qatranijiet li hemm fil-hajt divizorju. Huwa sostna li galadarba l-attur kien diga` bena l-hajt divizorju u l-art tal-konvenut kienet f'livell oghla minn dik ta' l-attur, meta bena l-konvenut missu ha hsieb jissalvagwardja l-bini adjacenti minn umdita` u ma kienx obbligu ta' l-attur li bejn iz-zewg qatranijiet jaghmel ukoll qatran vertikali min-naha tal-konvenut.

Il-perit tekniku kkummenta wkoll li l-moghdija taz-zmien uriet li l-ilma u l-umdita` zdiedu u mhux waqfu. Pero` rrizulta li fil-mori tal-kawza sar xoghol rimedjali da parti tal-konvenut fis-sistema tad-drenagg. Difatti fis-seduta peritali tat-12 ta' Frar 1999 l-Ispettur Sanitarju John Scerri qal li fl-ahhar test li sar fl-20 ta' Jannar 1999 ma giet ikkonstatata l-ebda perkolazzjoni mis-sistema tad-drenagg tal-Portobello Restaurant ghal gol-bitha tal-proprjeta` ta' l-attur. Barra minn hekk irrizulta li l-art tax-shaft tal-konvenut kienet giet imkahhla. Ghalhekk, a bazi tar-relazzjoni peritali, ma jidher li hemm lok li jinghata l-ebda provvediment ghal xoghlijiet rimedjali ulterjuri.

Dwar il-kwistjoni tas-saqaf ta' l-injam, mir-relazzjoni annessa ma' l-atti tal-kawza fl-istess ismijiet - Citaz. Nru. 46/79 - u li ghaliha qed issir referenza, jirrizulta li dan is-saqaf huwa effettivament ingastat mal-faccata tal-proprjeta` ta' l-attur u ghalhekk it-talba attrici sabiex titnehha dik il-parti li hija hekk ingastata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici biex jittiehdu l-mizuri necessarji sabiex tigi eliminata l-umdita` fil-fond ta' l-attur u dan stante li saru xoghlijiet rimedjali fil-mori tal-kawza, tilqa' t-talbiet attrici fir-rigward tas-saqaf ta' l-injam li l-konvenut ingasta mal-faccata tal-korp ta' flats proprjeta` ta' l-attur u ghalhekk:

(1) tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien xahrejn millum inehhi dik il-parti mis-saqaf tal-injam prezentement imwahhal mal-proprjeta` ta' l-attur taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg, u
(2) fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut, tawtorizza l-attur inehhi hu a spejjez tal-konvenut l-istess parti mis-saqaf ta' l-injam li jinsab hekk imwahhal, u dan ukoll taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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