MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 1519/1996/1

Raymond Chircop
Vs
Guza Camilleri, Rose Azzopardi, Maria Tsolis, Imelda Naudi, Emanuel Azzopardi, Kostantinos Tsolis u Gaetano Naudi

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Premess illi l-attur jikri minghand il-konvenuti il-fond ‘St. Anthony’, Triq Zamenhof, Msida.

Premess li l-imsemmi fond ghandu bzonn ta’ riparazzjonijiet, kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Richard Aquilina,

Premess illi l-konvenuti gew interpellati, izda inutilment, biex jaghmlu ir-riparazzjonijiet mehtiega;

Jghidu l-istess konvenuti l-ghala m'ghandux jigi dikjarat u deciz minn dina l-Qorti –

(1) Li l-fond ghandu bzonn ir-riparazzjonijiet imsemmija fir-relazzjoni tal-perit Richard Aquilina,

(2) L-ghala m'ghandhomx il-konvenuti jigu kundannati jaghmlu r-riparazzjonijiet u xogholijiet kollha li jirrizultaw necessarji sabiex jirrendu l-istess fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat,

(3) F'kaz li l-konvenuti jonqsu u ma jaghmlux ix-xogholijiet fiz-zmien li jigi lilhom prefiss, ghalhiex m'ghandux l-attur jigi awtorizzat jaghmel hu stess l-istess xogholijiet a spejjes tal-istess konvenuti, dejjem taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-protest tat-18 ta' Marzu, 1996, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi l-mertu ta' dina l-kawza gia hu mertu ta' kawza li qeghda quddiem il-Bord tal-Kera fl-ismijiet Guza Camilleri et vs Ray Chircop (8/96) RRB f'liema kawza il-konvenuti qed jallegaw illi l-hsarat saru tort tal-attur u ghalhekk qedin jitolbu li jigi ordnat jizgombra mill-fond. Tali rikors jinsab diferit quddiem il-Bord tal-Kera ghal 3 ta' Ottubru 1996 ghal provi, u din il-Qorti ghandha tissoprasjedi u tistenna l-ezitu ta' din il-kawza;

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi tal-hsara lanjata mill-attur hu l-attur stess li jahti u dan peress illi ma zammx l-imsemmi garage f'kondizzjoni tajba kif kien mitlub jaghmel skond klawsola erba' tal-iskrittura li qed tigi annessa u immarkata bhala Dok A;

4. Illi hu zgur illi l-hsara msemmija mill-attur mhijiex gejja min fatt attribwibbli lill-konvenuti izda gejja minhabba nuqqas tal-attur stess u / jew terzi.

5. Illi l-fond mibni skond is-sengha u zgur li kien hemm traskuragni tal-attur u / jew terzi fid-drainage li ikkontribwixxa ghal hsarat lanjati.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti li permezz taghha ppremettew u talbu hekk:

Peress illi l-attur jikri minn ghand il-konvenuti garage skond skrittura annessa bhala Dokument A;

Peress illi l-attur ikkawza hsarat kbar fl-istess garage lilu mikri kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni;

Peress illi l-attur halla dan il-garage f’abbandun totali u uzah b’mod li ikawza hsarat kbar fl-imsemmi garage;

Jghid il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

1. previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja tiddikjara lill-attur responsabbli tal-hsarat fil-garage St. Anthony fi Triq L Zamenhof, Msida;

2. tillikwida l-hsarat fuq indikati u ezistenti fl-imsemmi garage okkorrendo permezz ta’ perit nominandi;

3. tordna lill-attur ihallas lill-konvenuti dawk id-danni kif likwidati minn din l-Onor Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-11 ta’ Marzu u tat-12 ta’ April 1996 u bl-interessi kontra l-attur ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat li biha eccepixxa:

1. Illi assolutament mhux veru xejn illi hu kkawza hsarat fil-fond de quo, anzi dejjem ha hsieb dan il-fond bhala 'bonus paterfamilias'.

2. Illi mhux veru illi l-attur abbanduna l-istess fond, li hu uza regolarment u sew.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat ir-relazzjoni[1] tal-perit tekniku l-AIC Joseph Jaccarini minnu debitament mahlufa fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2003;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi l-attur jokkupa b' titolu ta' lokazzjoni l-garage "St.Anthony" Triq Zamenhof Msida in forza ta' skrittura privata[2] datata 14 ta' Dicembru 1979 li saret bejnu u bejn l-awtur tal-konvenuti that il-kondizzjonijiet hemm stipulati.

Illi l-attur qed isostni li l-fond de quo ghandhu bzonn ta' riparazzjonijiet, kif indikat fic-certifikat[3] mahrug mill-Perit Richard Aquilina minnu inkarigat, rizultat tal-hsara sitwata fil-parti ta' quddiem tal-garage u li tikkonsisti principalment fl-isfurndar ta' l-art tal-konkos. L-attur jsostni li responsabilita' ghal din it-tiswija tirrsjedi fuq il-konvenuti qua lokaturi; u ghalhekk qed jitlob il-kundanna taghhom sabiex jaghmlu x-xogholijiet ta' riparazzjonijiet mehtiega.

Illi l-konvenuti qed jopponu ghat-talbiet attrici bit-tesi li l-hsara imsemmija mill-attur mhux gejja minn fatti attribwibbli lilhom, izda hija rizultat tan-nuqqas da parti tal-istess attur li jzomm l-fond mikri lilu f' kondizzjoni tajba skond il-klawsola numru 3 tal-ftehim precitat. Huma jsostnu li l-fond huwa mibni skond is-sengha u "zgur kien hemm traskuragni tal-attur u/jew terzi fid-drainage li kkontribwixxa ghal hsarat lanjati."[4]

[1] Fol.106 *et seq.*
[2] Fol.17
[3] Fol.4
[4] Fol.13

Fil-kontro talba taghhom il-konvenuti jsostnu li l-attur ikkaguna "hsarat kbar" fil-garage mikri lilu, u li halla dan l-istess garage "f' abbandun totali u uzah b' mod li kkawza hsarat kbar"; u in bazi ta' dan, talbu li l-attur jigi dikjarat responsabbli ghall-hsarat de quo, kif ukoll li jigi kundannat ghall-hlas tad-danni likwidati.

Illi skond l-klawsola numru tlieta [3] l-attur ghandu l-obbligu li jsomm il-garage f' kondizzjoni tajba.[5]

Irrizulta sodisfacentement provat li l-fond huwa mdaqqas[6] u inkera bhala garage, u ma tirrizulta ebda restrizzjoni dwar l-uzu tieghu fis-sens ta' kobor ta' vetturi li l-attur jista' jdahhal fih. Konformament ma' dan il-konvenuta Imelda Naudi tghid li "qabel ma kien inkera lill-attur, il-garage kien mikri ghand nies li kienu jdahhlu ingenji tqal bhal trakkijiet u makkinarju pezanti u qatt ma kien ikollna problemi maghhom".[7]

Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit Joseph Jaccarini ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet u osservazzjonijiet teknici:

[1] Illi l-garage huwa sottopost ghal zewg flats u fis-shaft hemm installati katuzi u drains li jservu ghall-blokk kollu. "Dawn il-katusi jghaddu mbaghad f' medda orizzontali mill-parti tas-shaft fejn hemm inspection chamber ghall-kommunikazzjoni quddiem il-garage.."[8]

[2] X'aktarx li l-katusi li ntuzaw fil-medda that l-art tal-konkos kienu tal-asbestos billi dan it-tip ta' katusi jidher li ntuzaw vertikalment fis-shaft.

[3] Il-garage ghandu art tal-konkos li ghandu spessur ta' circa sitt pulzieri u f' xi partijiet inqas, u "mqieghed fuq rdim, minghajr hadid tar-rinforz adegwat, kuntrarju ghall-prassi abitwalment lokali, li fejn art ta' garage tkun fuq

---

[5] Fol.17
[6] Fol.127 – relazzjoni peritali
[7] Fol.25 - affidavit
[8] Fol.127

irdim, l-art tigi rinforzata biex tkun tista' tiflah ghall-pis tal-vejikoli li jkunu sejrin mdahhla go fih."[9]

[3] Illi il-katusi tal-asbestos jaghtu lok ghal qsim facli specjalment jekk b' xi mod jigu that pressjoni "bhal ma seta' gara bil-pizijiet tal-vetturi fuq art tal-konkos minghajr ri-inforz adegwat. Il-katusi setghu gew spustjati l-isfel u b' hekk il-flow tad-dranagg gie ostakolat u minhabba l-istess spostament bdew inixxu fl-irdum."[10]

[4] Illi tul iz-zmien din l-infiltrazzjoni ta' l-ilma fl-irdum, imqieghed tajjeb kemm kien imqieghed tajjeb, kellha bhala konsegwenza finali taghha li "l-art tal-konkos li kienet tkopri l-irdim, seghet iddistakkat ruhha mill-istess irdim, u meta tabbiet minhabba in-nuqqas ta' ri inforz adegwat, l-art ma felhitx ghall-pizijiet u nqassmet.

Il-Perit ikkonkluda li "ma rrizultalux li l-attur naqas milli jzomm il-fond mikri lilu f' xi stat li bih seta' wassal ghall-qsim ta' l-art li minhabba f'hekk seta' irrizulta fil-qsim tal-medda tal-katusi.[11]… l-attur ma kellu l-ebda tort f' dak li rrizulta ghaliex huwa ghamel uzu tal-fond mikri lilu skond it-termini tal-krija u ma ghamel xejn li bih seta' jikkaguna l-hsara li okkorriet fil-fond, liema hsara kienet dovuta ghall-fatt li l-art li giet ippreparata mill-awtur tal-konvenuti ma kienitx tikkonforma mar-rekwiziti tan-natura ta' garage li fih, bhala garage ta' bilfors jinzammu vetturi ta' kull xorta …… l-art ta' dan il-garage ma kienitx maghmula skond il-prassi, bis-sengha kif kien jirrikjedi li ssir l-art fuq irdim ta' gholi ta' circa 13 il-filata."[12]

Il-Perit, ghalhekk ikkonkluda dwar it-talbiet attrici, li dawn ghandhom jigu milqugha fl-intier taghhom, filwaqt li l-kontro talba tigi michuda, u l-konvenuti ghandhom jigu kundannati jaghmlu x-xogholijiet ta' riparazzjoni mehtiega, stante li hsara de quo hija ta' natura straordinarja.

[9] Fol.127
[10] Fol.128
[11] Fol.128
[12] Fol.131 – sottolinear ta' din il-Qorti

Illi b' nota prezentata fil-21 ta' Novembru 2003 il-konvenuti talbu l-hatra ta periti perizjuri, izda sussegwentement ma insistewx fuq din it-talba, u minflok eskutew il-perit tekniku.

In tema legali jigi osservat li f' materja ta' perizja teknika, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizzio dell'arte kif espress mill-Perit Tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" [App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Jinsab ritenut ukoll li filwaqt li l-prova permezz ta' perizja hija biss prova li, ma' provi ohra, ghandha twassal lill-gudikant ghad-decizjoni tieghu fil-kaz ta' perizji teknici, din il-prova tassumi grad ta' l-ahjar prova peress illi l-parir huwa moghti minn pesuna teknika indipendenti mill-gudikant li m' huwiex intiz mill-materji teknici. Sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' tekniku dan ma taghmlux. [Prim Awla Venera Sammut et noe vs Anthony Cardona et, 31.05.1999; App.Inf. Bonnett vs Lewis 1.03.1991

Illi l-kritika tal-konvenuti ghall-konkluzjonijiet peritali in sostanza tikkonsisti fil-fatt li l-perit tekniku ma tax piz opportun ghall-fatt li l-ilma tad-dranagg kien ilu jinfiltra ghal tul ta' zmien, u kienet din l-infiltrazzjoni fir-radam tal-art li kienet kagun tal-fatt li l-art irtabiet, cediet u nqasmet. Kien l-obbligu kontrattwali u legali tal-attur, bhala inwkilin, li jzomm il-post fi stat tajjeb ta' manutenzzjoni liema obbligu jinvolvi riparazzjonijiet ta' natura ordinarja bhal tiswija ta' sadd tad-dranagg. Ghalhekk jikkontendu li l-

hsara kienet kawza diretta ta’ dan in-nuqqas da parti l-attur li allura ghandu jirrispondi ghaliha, jew ghal menu jigi kkunsidrat li kkontribwixxa ghaliha. Il-fatt li l-post kien ilu zmien twil jintuza ghall-iskop mikri, anke fil-kirijiet precedenti, jaghti konfort lil din it-tesi u cioe’ li kien l-iskular ghal zmien twil tad-dranagg li wassal ghall-isfrondar tal-art.

Illi l-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi akkwiziti fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, u tikkonsidera opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi mill-provi rrizulta li d-dranagg kien joskula mill-katusa u jinfiltra fl-irdim u dan ghal tul ta’ zmien. Dan gie konstatat mill-perit tekniku li spjega wkoll li dan l-infiltrazzjoni tal-ilma gabet il-konsegwenza li “l-art tal-konkos li kienet tkopri l-irdim setghet iddistakkat ruhha mill-istes irdim u meta tabbiet minhabba in-nuqqas ta’ ri-inforz adegwat, l-art ma felhitx ghall-pizijiet u nqasmet.”[13] Minn dan jidher li kien l-iskular tad-dranagg li ta’ bidu ghas-sitwazzjoni li wasslet ghall-isforndar ta’ l-art

[2] Illi l-konvenuti jsostnu li kien l-attur il-persuna responsabbli ghal din l-infiltrazzjoni, stante “zgur kien hemm traskuragni” tieghu, kif ukoll anke minhabba l-mod kif kien juza l-garage. Il-Qorti tosserva li din l-asserzjoni mhix sorretta mill-provi, anzi hi kontradetta minnhom. Di fatti mid-deposizzjonijiet ta’ Margaret Accarini[14] u Charmaine Xuereb[15], zewg xhieda indipendenti ghal kaz, jirrizulta li ghal habta tas-sena 1993 id-dranagg kien jinstad tas-spiss – kull gimgha; u l-attur kull darba kien jiehu hsieb jisewwi l-blockage. Xuereb tikkalkula li l-blockage kien issewwa madwar ghoxrin darba. Inoltre, Accarini tghid li l-attur kien jghidilhom biex ma jitfghux toilet paper u cotton buds. Tghid ukoll li kienet ilha ghoxrin sena tghix fil-flat, qabel ma l-garage inkera lill-intimat u f’ dan il-perijodu qatt ma kellha problemi bid-dranagg .

---

[13] Fol.129
[14] Fol.90
[15] Fol.92

Il-Qorti tosserva li ghalkemm ma gietx stabbilita b' mod defenittiv ir-raguni ta' dan is-sad, il-premess jimmilita kontra t-tesi tal-konvenuti li l-attur wera trasgurani kbira. Ghal kuntrarju l-fatti juru li hu kien jiehu hsieb jsewwi l-blockage, kull darba li jinstadd id-dranagg, u zgur ma kienx fl-interess tieghu li jghamel affarijiet fil-garage b' mod li jikkaguna dan is-sad. Inoltre, ghar-rigward tal-imputazzjoni konvenuta li huwa kien traskurat ghax halla d-dranagg joskura minghajr ma jiehu azzjoni, il-provi juru li problema tas-sadd bdiet timmanifesta ruhha fis-sena 1993 u sussegwentement dan kien jistadd kull gimgha u anke kull gimghatejn.

Jigi osservat li anke jekk it-tindif tal-katusi tad-dranagg ghandu jigi kkunsidrat bhala xoghol ta' manutenzjoni ordinarja, zgur li dan l-obbligu tal-inkwilin ma jestendix ghat-tiswija ta' blockage li kien isehh kull gimgha jew gimghatejn; u allura meta kien jirrizulta car u manifest li kien hemm problema fis-sistema tal-katusi, jew ahjar xi leakage li ghalih mhux responsabbli l-inkwilin, f'liema kaz allura l-obbligu tat-tiswija jaqa' fuq is-sid lokatur, multo magis fil-kaz in disamina meta kien l-awtur tal-konvenuti l-persuna responsabbli ghall-iszvilupp tal-fond in kwistjoni u ghall-installar tal-katusi li kienu tal-asbestos u li, ghalhekk, kif ccertifika l-espert tekniku kienu prone ghal qsim.

Illi rigward il-qsim fil-katusi li wassal ghall-infiltrazzjoni tad-dranagg fl-irdim u ghall-blockages fil-katusi, il-Qorti tosserva li mill-provi ma rrizultax li l-attur inkwilin kien b' xi mod responsabbli ghal din il-hsara, u, in mankanza ta' tali provi, it-tesi tal-espert tekniku li l-piz tal-vetturi fuq art <u>mhux rinforzata</u> kif titlob is-sengha, seta wassal ghal dan il-qsim ma tistax tigi facilment skartata, u in difett ta' provi konkreti li juru l-kuntrarju jew li almenu jitfghu dubbju serju fuqha, il-Qorti m' ghandhiex tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni peritali ta' espert teknika mqabbad minnha, liema konkluzzjoni teknika wara kollox ma gietx mdghajjfa jew kuntrastata minn rapport ta' periti addizzjonali.

Illi l-konvenuti jsostnu li fil-kirjiet precedenti ghal dik tal-attur, qatt ma kien hemm problemi dwar dranagg u dana nonostante li kien wkoll jintuza bhala garage u kienu

jiddahhlu ingenji kbar. Il-Qorti tosserva li dan per se ma jwassalx ghall-konkluzjoni li, ghax il-problema mmanifesta ruhhu matul il-krija tal-attur, allura r-responsabbilita' tal-hsara hija necessarjament tal-attur.   Zewg konsiderazzjonijiet jappoggjaw din il-konkluzjoni tal-Qorti: [1] illi kull haga, u b' mod partikolari katuzsi huma soggetti ghal wear and tear u diterjorazzjoni bl-uzu kontinwu, multo magis meta l-katusi jkunu tal-asbestos u ghalhekk prone ghal qsim.   [2] Barra minnhekk, filwaqt li l-problema beda jimmanifesta ruhu fis-sena 1993 l-fond kien ilu mikri bhala garage lill-attur minn Dicembru 1979, u ghalhekk kien ilu jintuza mill-attur ghall-iskop mikri lilu circa 13 is-sena qabel il-problema. U ma jirrizultax li f' dawn it-tlettax il-sena kien hemm problema la fid-dranagg u wisq anqas fl-art tal-garage. Dan il-fatt jimmilita kontra t-tesi konvenuta li l-mod kif l-attur kien qed jaghmel uzu mill-garage kien kagun ta' "hsarat kbar" fl-istess. Asserzjoni gratuwita ghall-ahhar u mhux sostnuta mill-provi, kif inhi wkoll gratuwita l-asserzjoni li huwa abbanduna l-fond.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehema li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ma jistghux jigu milqugha stante li mhux sorretti mill-provi, anzi hi kontradetta minnhom; kif ghall-istess raguni ma tistax tigi milqugha l-kontro talba taghhom.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar it-talbiet attrici billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, taddotta fl-intier taghha r-relazzjoni tal-perit tekniku, u tilqa' t-talbiet kif dedotti, u ghall-fini taz-zmien li fihom ghandhom jigu esegwiti x-xogholijiet mill-konvenuti tiffissa terminu perentorju ta' xaharejn, u tordna li x-xogholijiet jsiru taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Jaccarini li qed jigi nominat espert ghal dan l-iskop. Bl-ispejjez a kariku tal-konvenuti; tiddecidi dwar il-kontro talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati, u tichadha bl-ispejjez a kariku tal-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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