MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 253/1991/1

Joseph Attard

Versus

Carmelo Cuschieri

Din il-kawża hija dwar ħsara fi proprjetà.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru wieħed (1) fil-pjan terren tal-blokk ta' appartamenti jismu *Villa Serena*, *Shipwreck Promenade*, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u l-konvenut huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) fl-istess blokk, li jiġi fuq dak ta' l-attur. F'soqfa ta' xi kmamar fl-appartament ta' l-attur qegħdin jaqgħu xi biċċiet mill-kisja tal-konkos, u x-xibka mikxufa tidher imsadda, x'aktarx għax qiegħed jidħol ilma fil-fond tal-konvenut. Dan l-istat ħażin jidher ukoll fil-gallariji tal-faċċata ta' l-appartament tal-konvenut, u qiegħed joħloq perikolu għall-attur u għall-membri tal-familja tiegħu.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi hemm ħsarat f'xi soqfa ta' l-appartament numru wieħed (1), ta' l-attur, u illi dawn il-ħsrat ġraw minħabba għemil jew nuqqas tal-konvenut, sid ta' l-appartament numru tlieta (3) fuq dak ta' l-attur;
2. tgħid ukoll illi l-gallariji tal-faċċata tal-fond tal-konvenut huma fi stat ħażin ħafna, u ta' perikolu għal dawk li joqogħdu fl-appartament numru wieħed (1);
3. tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jagħmel it-tiswijiet u x-xogħlijiet kollha meħtieġa, fiż-żewġ fondi u fil-gallariji;
4. fin-nuqqas, tagħti lill-attur is-setgħa jagħmel bi flus il-konvenut it-tiswijiet u x-xogħlijiet meħtieġa.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra legali.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. mhux minnu illi xi ħsarat li jista' jkun hemm fil-qoxra ta' isfel tas-saqaf ta' l-attur u tal-gallariji ġraw għax daħal xi ilma fil-fond tal-konvenut jew minħabba xi għemil jew nuqqas tal-konvenut;
2. kemm l-attur kif ukoll il-konvenut xtraw appartament lest mingħand terzi, u jekk hemm xi difetti fis-soqfa tal-konkos li jifirdu ż-żewġ appartamenti, dan ma hux tort tal-konvenut iżda każ ta' *res perit domino*, u l-attur għandu jsewwi huwa stess xi biċċiet tal-konkus li jinqalgħu mill-qoxri ta' isfel tas-saqaf li qiegħda taqdi lilu biss u mhux lill-konvenut; u
3. jekk ma jirriżultax illi l-ħsara hija minħabba xi għemil jew nuqqas tal-konvenut, jew għax daħal xi ilma fil-fond tal-konvenut, mela t-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu miċħuda kollha, għax il-premessi taċ-ċitazzjoni huma mibnija fuq hekk, u mhux illi jsiru tiswijiet f'proprjetà komuni mill-komproprjetarji.

Il-kwistjoni f'din il-kawża, kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni u mill-eċċezzjonijiet, hija dwar jekk il-ħsara fis-saqaf ta' l-attur u fil-gallariji tal-konvenut humiex minħabba xi nuqqas tal-konvenut li jieħu ħsieb il-proprjetà tiegħu. Sabiex jirrelata dwar din il-kwistjoni, il-qorti b'dikriet tal-31 ta' Mejju 1991 ħatret perit tekniku li eventwalment ħalef ir-rapport tiegħu fis-7 ta' Frar 2005.

Il-perit sab illi l-ħsara ġrat għax il-konvenut ma żammx il-proprjetà tiegħu fi stat tajjeb, u minħabba f'hekk daħal l-

ilma mill-art tal-konvenut għal ġewwa s-saqaf ta' l-attur. Dan in-nuqqas wassal għall-ħsara kemm fis-saqaf ta' l-attur kif ukoll fil-gallarija tal-konvenut.
Il-konvenut qiegħed igħid illi l-ħtija hija tal-kostruzzjoni ħażina tal-bini, u mhux ħtija ta' xi nuqqas tiegħu.
Dan jista' jkun minnu, iżda ma jeħlisx lill-konvenut mir-responsabbiltà, għax, ladarba s-sid huwa hu, għandu jagħmel dak kollu meħtieġ, ukoll billi jagħmel tiswijiet strutturali fil-proprjetà tiegħu, biex ma ssirx ħsara lill-ġirien.
Il-konvenut igħid ukoll illi l-attur kien imissu mexxa bħala komproprjetarju kontra komproprjetarju ieħor, ladarba s-saqaf ta' wieħed huwa l-art ta' l-ieħor, u mhux mexxa bl-azzjoni tallum. Dan kien ikun minnu li kieku l-ħsara ġrat bla ħtija ta' ħadd. Billi, iżda, kif sab il-perit tekniku, il-konvenut naqas mid-dmir tiegħu li jimxi *ut bonus paterfamilias*, għax ma għamilx dak meħtieġ biex ma jgħaddix ilma mill-art tiegħu għal ġewwa s-saqaf, dan ma hux każ fejn *res perit domino* iżda każ fejn min naqas li jagħmel dak li hu marbut li jagħmel biex ma ssirx ħsara lil ħaddieħor għandu jwieġeb għal dik il-ħsara.
Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attur: tgħid illi kien hi ħtija ta' nuqqas tal-konvenut li saret ħsara fis-soqfa tal-proprjetà ta' l-attur u fil-gallariji tal-konvenut, u tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien xahrejn millum u taħt id-direzzjonio ta' l-A.I.Ċ. Andrew Ellul li qiegħed jinħatar għalhekk, jagħmel fiż-żewġ appartamenti x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex tissewwa u ma terġax tiġri il-ħsara. Jekk il-konvenut jonqos milli jagħmel dan fi żmien xahrejn millum, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel, bi flus il-konvenut u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Andrew Ellul, ix-xogħlijiet u t-tiswijiet kollha meħtieġa.
Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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