MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 15/1997/1

Domenico Savio sive Savio u Theresa sive Tessie konjugi Spiteri

Vs

Nazzareno u Josephine konjugi Mercieca

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-27 ta’ Jannar 1997 li permezz taghha l-atturi ppremettew:-

L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru disgha (9) gja numru (8), Triq ir-Rabat, Xlendi, Ghawdex u li hu sovrapost in parti fuq proprjeta’ ta’ terzi.

Il-konvenuti konjugi Mercieca huma l-proprjetarji ta’ blokk ta’ appartamenti attigwu mal-fond tal-atturi liema blokk igib l-indirizz bin-numru hamsa (5), Triq ir-Rabat, Xlendi,

Ghawdex u li l-konvenuti bnew l-imsemmi blokk circa sebgha (7) snin ilu, cioe' fis-sena 1990 u konfinanti mit-Tramuntana in parti mal-beni ta' l-atturi konjugi Spiteri u in parti mal-beni tal-familja Attard, mil-lvant ma' triq pubblika u min-nofsinhar mal-beni in lokazzjoni ta' Marjanu Vella.

Waqt il-kostruzzjoni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti kif ukoll wara li tlestiet l-imsemmija kostruzzjoni gew ikkagunati hsarat derivanti minn xogholijiet ta' kostruzzjonijiet fl-imsemmi fond.

Il-konvenuti gew debitament interpellati sabiex jersqu ghal likwidazzjoni u eventwali hlas ta' danni kkagunati fil-proprjeta' ta' l-atturi, u baqghu inadempjenti.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet fuq premessi:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat li hemm fil-fond numru disgha (9) gja numru tmienja (8), Triq ir-Rabat, Xlendi, Ghawdex.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, jsewwu, ibiddlu u jirrikostruwixxu partijiet mill-fond tal-atturi b'mod permanenti biex b'hekk l-imsemmi fond jerga' jigi ghall-istat pristine tieghu u ma jigux ikkagunati aktar hsarat lill-fond ta' l-atturi u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji kollha fil-fond in kwistjoni, u dan taht is-sorveljenza ta' perit arkitett nomininat minn din il-Qorti u bla pregudizzju ghall-otteniment tal-mandat in factum kontra l-konvenuti Nazzareno u Josephine konjugi Mercieca jekk ikun il-kaz.

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kagun ta' l-inadempjenza tal-konvenuti jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominadi.

5. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallas lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fid-19 ta' Frar 1997[1], il-konvenuti eccepew:-

1. In-nullita' tac-citazzjoni ghaliex l-isem tal-qorti m'huwiex indikat korrettement u kwindi l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi m'huwiex minnu li jezistu l-hsarat lamentati mill-atturi u ma huwiex moghti lill-atturi d-dritt ta' azzjoni kontra l-konvenuti peress li x-xoghol ta' kostruzzjoni tlesta ferm qabel it-23 ta' Settembru 1993, u stante illi kwalunkwe hsarat illi setghu gew kagunati lill-proprjeta' tfaccaw qbael dik id-data. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi hemm espressament stipulat illi *"il-fond qieghed jinbiegh fil-kondizzjoni tieghu attwali"*.
3. Illi l-kawza hija llum kolpita u milquta mill-fatt li l-esponenti kienu ttransigew il-pendenzi li kellhom mal-konjugi Grace u George Attard, stante illi meta dawn bdew jilmentaw mill-hsarat oggett tal-kawza, kien tqabbad perit tekniku sabiex jirrelata dwar tali lamentali u jekk humiex gustifikati jew le, u dan il-perit kien irrelata illi l-esponenti b'ebda mod u manjiera ma jahtu ghalihom.
4. Illi ma huwiex veru illi l-fond illum tal-atturi qieghed isofri xi hsarat per konsegwenza ta' xi xogholijiet strutturali illi saru mill-esponenti. Dawn il-hsarat huma dovuti biss u esklussivament ghall-vetusta tal-istess bini u ghal ebda raguni ohra. Dan jigi kkonfermat minn rapport ukoll peritali datat 7 ta' Dicembru 1996, oltre r-rapport peritali raggunt in segwitu ghat-transazzjoni fuq imsemmija.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 2001 li permezz tieghu l-Qorti nnominat lill-perit tekniku Gordon Vella[2]. Rat li mill-atti jirrizulta li mid-data tan-nomina, il-perit tekniku ma zammx seduti u sahansitra f'seduta li saret quddiem l-Assistant Gudizzjarju kien ikkonferma li:-

(a) Meta pprova jiffissa access (fl-2001), id-difensur ta' l-attur ma kienx tah risposta.

[1] Fol. 15.
[2] Fol. 74-75.

(b) Meta mbaghad kellu jsir access f'data stabbilita, il-perit tekniku ma nghatax access ghal gewwa l-fond.

Rat l-atti kollha tal-kawza minn fejn jirrizulta bl-iktar mod car in-nuqqas ta' interess u l-intransigenza da parti tal-atturi fil-prosegwiment tal-kawza. Mill-verbali jirrizulta li din il-kawza ghamlet snin twal tigi differita minn seduta ghall-ohra kull darba sabiex l-atturi jressqu l-provi taghhom. Mill-atti jirrizulta kemm il-Qorti kienet hanina mal-atturi li nghataw kull opportunita' li jressqu l-provi taghhom. Fil-fatt kien biss fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2007[3] li l-Qorti ddikjarat l-istadju tal-provi tal-atturi maghluq, wara li kkonstat li l-atturi kienu regghu naqsu milli jressqu provi fis-seduta tat-3 ta' Jannar 2007[4] quddiem l-Assistant Gudizzjarju. Madankollu l-atturi ma hatfux id-diversi opportunitajiet li tathom il-Qorti u jidher bic-car li tilfu kull interess f'dawn il-proceduri.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Mejju 2007 fejn jinghad li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Savio Spiteri et noe vs Mariano Vella et** (Citaz. Numru 46/1994) li gie kancellata fis-16 ta' Jannar 1997, u ghal liema proceduri hemm riferenza fl-atti tal-kawza odjerna in kwantu gie prezentat rapport ta' perit li sar fl-imsemmija kawza.

Ikkunsidrat:-

1. Fl-ewwel lok mehud in konsiderazzjoni tal-fatti fuq spejgati, il-Qorti qeghda ghal kull buon fini tirrevoka l-inkarigu li kien inghata lill-perit Gordon Vella.fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2001.

2. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

---

[3] Fol. 128.
[4] Fol. 127.

(a) L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru disgha (9) gja numru tmienja (8), Triq ir-Rabat, Xlendi limiti tal-Munxar, Ghawdex. Xtraw il-post permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani. Fi klawzola numru hamsa jinghad:- *"il-vendituri jiddikjaraw li ghad fadlilhom pendenzi ma' certi Nazzareno u Josephine konjugi Mercieca rigward bini gdid li dawn tellghu ma' genb il-fond proprjeta' taghhom inkluzi hsarat, appogg u ftuh ta' twieqi u ghalhekk huma qeghdin jittrasferixxu kwalunkwe drittijiet litigjuzi jew drittijiet ohrajn li jistghu talvolta jirrizultaw bhala konsegwenza ta' din il-kostruzzjoni"*.

(b) Fid-data tal-akkwist min-naha ta' l-atturi, l-izvilupp li ghamlu l-konvenuti kien tlesta. Jidher li l-proprjeta' tal-atturi tmiss biss in parti mal-proprjeta' li zviluppaw il-konvenuti.

(c) Fil-kors ta' xogholijiet ta' zvilupp tfaccaw konsenturi fil-proprjeta' ta' l-atturi (li dak iz-zmien kienet proprjeta' ta' Grace u George konjugi Attard).

(d) Jidher li fl-1992 l-izvilupp li ghamlu l-konvenuti kien diga' lest.

(e) Fl-erbgha (4) ta' Gunju elf disgha mija u tnejn u disghin (1992) giet iffirmata skrittura ta' transazzjoni bejn il-konjugi Attard u l-konvenuti li permezz taghha qablu li jitqabbad arbitru (il-perit Anthony Cassar) sabiex jezamina l-fond tal-konjugi Attard u jaghmel il-kostatazzjonijiet opportuni u jirrelata dwar ix-xogholijiet rimedjali li ghandhom isiru. Fl-ahhar klawzola tal-ftehim jinghad li:- *"il-partijiet jiddikjaraw illi wara li jigi attwat dan il-ftehim, u isiru ix-xogholijiet ordnati mill-espert Anthony Cassar, ai termini tar-rapport tieghu, hadd minnhom ma jkun jifdallu pretensjonijiet kontra l-parti l-ohra in kwantu jirrigwarda il-hsarat lamentati minn Attard"*.

(f) Kien gie nominat il-perit Anthony Cassar bi qbil bejn il-konjugi Attard u l-konvenuti li hejja rapport tekniku li jgib id-data tas-26 ta' Settembru 1992. F'dan ir-rapport jinghad:- *"Considering the nature of the ground it is quite possible that some minor movement could have taken place in tenement no 9 due to the changes in the loads that resulted from the structural works carried out in no. 11 although one would have expected these to show primarily in the party wall especially as it is not uniformly*

loaded. This movement ***would have taken place until equilibrium in load distribution was restored. Other reasons for the cracks that appeared in the walls and in the roof are the result of the way the walls and roof are constructed, the old age of the building and normal thermal movements****. There are a number of such cracks and it is difficult to say if they had been in existence prior or after the works were carried out in tenement no11"*[5].

(g) Il-perit Richard Aquilina permezz ta' rapport minnu rilaxxat[6] fil-kawza **Il-Pulizija vs Domenico Savio Spiteri,** irrelata li:- *"Il-hsara li hemm fis-soqfa tal-fond numru 9 hi dovuta ghall-perkolazzjoni ta' l-ilma minn gol-bejt li ma kienx qieghed jipprekludi din il-perkolazzjoni. Din il-hsara setghet giet awmentata bil-konsenturi li zviluppaw fil-bini. Il-konsenturi li hemm, jindikaw li l-hajt ta' l-appogg strah bil-piz addizzjonali meta tghabba fuqhu l-bini l-gdid li hu ta' erbgha sulari"*[7]. Ma jirrizultax li l-perit Aquilina ta x-xhieda tieghu f'dawn il-proceduri.

3. Dwar l-ewwel eccezzjoni, permezz ta' digriet moghti fil-25 ta' Novembru 1997 (fol. 26) il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fis-sens illi l-kliem Fil-Qorti ta' Ghawdex Superjuri ghandhom jigu sostitwiti bil-kliem "Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri". Ghalhekk din l-eccezzjoni illum hi ezawrita.

4. Bla dubju ta' xejn l-oneru tal-prova f'dan il-kaz qieghed fuq l-atturi. Huma kellhom jaghtu prova li l-hsarat li zviluppaw fil-fond kien b'rizultat tal-izvilupp li ghamlu l-konvenuti. Ghalkemm din hi kawza li ilha pendenti 'il fuq minn ghaxar (10) snin, il-provi huma skarsi ghall-ahhar u ftit li xejn ighinu lill-Qorti sabiex tasal ghall-konkluzjoni. Il-Qorti hi tal-fehma li mir-rapport dettaljat li ghamel il-perit Anthony Cassar (fol. 138- 141) jidher li l-hsara li fih il-fond tal-atturi m'huwiex attribwibbli ghall-izvilupp li sar mill-konvenuti u anzi hu attribwibbli ghal fatt li l-bini sar fuq ir-

[5] Fol. 141.
[6] Fol. 33-36.
[7] Fol. 36.

ramel u konsiderazzjonijiet ohra (ezempju l-bini hu antik u l-mod kif inbnew is-saqaf u whud mill-hitan tal-fond). Opinjoni li din il-Qorti ma tistax tinjora iktar u iktar meta wiehed iqies li dan ir-rapport gie mhejji minn perit inkarigat bi qbil bejn il-konvenuti u l-awturi tal-atturi. Sahansitra l-perit Anthony Cassar irrelata li *"it is also stressed that premises no 9 is a very old building with both the steel and wooden beams in a very bad and dangerous state. The state of the decoration of the walls on the inside can only be described as fair to bad and that on the outside as bad with visible open and wide joints. Hair line cracks are visible in the internal walls but these are not associated with any movement and are normal thermal and shrinkage cracks. So are the cracks at roof level at the boundary between the slab and the wall. Both are of no structural significance"* (fol. 140 *a tergo*). Il-Qorti m'hijiex sodisfatta li fic-cirkostanzi l-atturi rnexxielhom jaghtu prova li l-hsara li hemm fil-proprjeta' taghhom giet kagunata bl-izvilupp li ghamlu l-konvenuti.

5. Inoltre, kif diga' nghad il-Qorti rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Savio Spiteri et noe vs Mariano Vella et** (Cit. numru 46/1994AE) li kienet ukoll tittratta l-fond meritu ta' din il-kawza u proprjeta' ta' l-atturi. Permezz ta' dawk il-proceduri il-kumpannija Gourmet Company Limited (li ghaliha kien qieghed jidher ukoll l-attur Domenico Savio sive Savio Spiteri) harrket lill-konvenuti (qua sidien tal-fond) ghall-hsarat li kien hemm fil-fond. Fond li skond ic-citazzjoni l-kumpannija kienet qeghda tikri minghand il-konvenuti Vella. F'dawk l-atti hemm ritratti li gew ezebiti mar-rapport tal-perit tekniku Annamaria Dimech (li fih jinghad li fis-17 ta' Mejju 1994 ghamlet access gewwa l-fond) li juru l-fond in kwistjoni fi stat malandat u abbandunat. Il-Qorti tikkonkludi li bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li-fond spicca f'dak l-istat minhabba l-izvilupp li ghamlu l-konvenuti. Mir-ritratti jidher kemm il-fond in kwistjoni hu antik u mitluq.

6. Illi huwa principju bazilari illi huwa l-attur illi jrid jaghmel il-prova, anke jekk biss fuq bazi ta' probabbilita`,

sabiex jigu milqugha t-talbiet tieghu. Fejn l-attur ma jirnexxilux jaghmel din il-prova, il-Qorti ma tkunx tista' tilqa t-talbiet tieghu. L-Artikolu 562 tal-Kodici Ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jghid illi: *"Bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah."* Ghalhekk kien imiss lill-atturi illi jipprovaw dak li kienu qeghdin jallegaw, ossia illi kienu il-konvenuti li kienu unikament responsabbli (jew imqar b'xi mod responsabbli) ghall-hsarat li minnhom qeghdin jilmentaw; *"il-gudikant fil-kamp civili ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex u mhux fuq semplici possibiltajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejed bhala li hija bazata fuq il-preponderenza tal-probabiltajiet"* (**Eucharistico Zammit vs Eustrachio Petrococchino** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Frar, 1952). Mill-provi mressqa l-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jipprovaw fuq bazi ta' probabilita' dak minnhom allegat.

7. Dan qieghed jinghad apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li fit-transazzjoni li saret bejn il-konvenuti u l-awturi tal-atturi, kien gie pattwit li l-partijiet kienu ser joqghodu ghar-rapport imhejji mill-perit Anthony Cassar (klawzola V tal-ftehim a fol. 137). Kif rajna l-perit ghamel rapport dettaljat fejn fl-ebda parti minnu ma ndika li l-hsara riskontrata fil-proprjeta' ta' l-atturi giet ikkagunata mill-izvilupp li wettqu l-konvenuti. Il-perit irrelata li *"there are a number of such cracks and it is difficult to say if they had been in existence prior or after the works carried out in tenement no. 11"*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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