QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 22 ta' {unju 2001

Numru 23

~itazzjoni 2393/1999

Marionne u Kevin konju[i Zammit

versus

Norman Spiteri

Din hija kaw\a dwar ir-responsabbiltà ta' sid ta' immobbli.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma sidien tal-fond *Thornfield*, nru 67, Triq il-Mit]na, }'Attard; dan il-fond imiss mal-[nien fi Triq Sant'Antnin, li huwa tal-konvenut.

Il-[nien tak-konvenut huwa mitluq u qieg]ed jag]mel]sara lill-atturi fil-proprjetà tag]hom, min]abba tixrib b'ilma li jg]addi mill-]ajt komuni u min]abba f'g]eruq ta' si[ar li hemm fil-[nien tal-konvenut: dan qed jo]loq umdità fil-]itan ta' l-atturi u]sara fl-art.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenut biex jag]mel ix-xog]lijiet u t-tiswijiet me]tie[a, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-]sarat fil-fond ta' l-atturi qeg]din isiru min]abba fl-istat ta' abbandun tal-proprjetà tal-konvenut, l-aktar min]abba umdità, skular ta' ilma u g]eruq ta' si[ar mill-fond tal-konvenut;

2. tg]id illi l-konvenut wa]du ja]ti g]al dawn id-danni;

3. tillikwida d-danni li [arrbu l-atturi;

4. tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-atturi dawn id-danni;

5. tordna lill-konvenut jag]mel ix-xog]lijiet rimedjali me]tie[a fil-fond tieg]u, fi \mien qasir li jing]atalu; u

6. tag]ti lill-atturi s-setg]a illi, jekk il-konvenut ma jag]milx ix-xog]lijiet fi\-\mien li jing]atalu, jag]mlu huma dak li jkun me]tie[, u j]allas l-ispejje\ il-konvenut.

Talbu wkoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta l-ittri interpellatorji tal-11 ta' Di`embru 1998, tad-19 ta' Jannar 1999 u tas-17 ta' Mejju 1999, dawk ta' ittra uffi`jali tat-28 ta' {unju 1999, u dawk tar-rapport ta' l-Arkitett Alan Saliba.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. hu ma g]amel ebda danni lill-atturi; u

2. l-atturi g]andhom ifissru x'seta' g]amel il-konvenut biex g]amlilhom dawn id-danni; il-[nien ilu fl-istess stat tallum g]al xi]amsin sena, u l-konvenut ma bidel xejn fih minn meta xtrah.

L-atturi u l-konvenut huma s-sidien ta' \ew[fondi li jmissu ma' xulxin. Il-fond ta' l-atturi huwa mibni u dak tal-konvenut huwa [nien. {ara li da]al xi ilma

mill-fond tal-konvenut g]al [ewwa dak ta' l-atturi u saret il-]sara billi l-]itan min-na]a ta' l-atturi ttebbg]u bl-ilma u ntef]et l-art ta]t il-madum. Mix-xiehda]are[illi din il-]sara [rat g]ax mal-]ajt divi\orju, fuq in-na]a tal-konvenut, t]alliet]amrija u materjal niedi ie]or, kontra dak li jg]id l-art. 419(`) u (d) tal-Kodi`i ~ivili:

> **419.** Ebda wie]ed mill-[irien ma jista' –
>
> (a) … … …
>
> (b) … ... …;
>
> (`) iqieg]ed demel jew]wejje[o]ra korro\ivi jew niedja b'mod li jmissu mal-]ajt komuni;
>
> (d) ji[ma' ma']ajt komuni, trab jew]wejje[o]ra, ming]ajr ma jie]u l-]sieb me]tie[sabiex dan il-[mig] ma jag]milx b'rass jew xort'o]ra,]sara lill-[ar l-ie]or

Il-konvenut qieg]ed ig]id illi hu ma bidel xejn fil-fond tieg]u —]allieh kif sabu — u g]alhekk, billi ma kienx hu li qieg]ed il-]amrija mal-]ajt, ma g]andux iwie[eb g]ad-danni. Is-sid i\da g]andu mhux biss id-dmir passiv li ma jag]mel xejn li j[ib il-]sara; g]andu d-dmir po\itiv illi jag]mel dak li hu me]tie[biex ma j]allix li, min]abba fl-istat tal-fond tieg]u, issir]sara lil]addie]or. Dan id-dmir jo]ro[mill-art. 428 tal-Kodi`i ~ivili:

> **428.** Kull wie]ed mill-[irien g]andu jag]mel fil-fond tieg]u dawk ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex ma ssir ebda]sara fil-]ajt divi\orju … … … bin-nixxieg]a ta' ilma jew ta']mie[.

Il-konvenut, *ex admissis*, ma g]amel xejn minn dan kollu, u g]alhekk naqas mill-obbligu tieg]u b]ala sid ta' proprjetà immobbli li ma j]allix li l-istat ta']wej[u jag]mel]sara lill-[irien. It-talbiet ta' l-atturi biex il-konvenut ikun im[ieg]el jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a sejrin g]alhekk jintlaqg]u.

L-atturi talbu wkoll il-likwidazzjoni u l-]las tad-danni. Il-qorti i\da hija tal-fehma illi kull ma hu me]tie[biex l-atturi ma jkunu sofrew ebda]sara bi]tija

tal-konvenut hu li jsiru x-xog]lijiet rimedjali u dawk me]tie[a biex ma tkomplix issir]sara; ma hux il-ka\ li jsir ukoll]las fi flus.

Dwar il-]sara fl-art ta' l-atturi, il-konvenut qieg]ed ig]id li ma n[iebet ebda xiehda li din il-]sara ma saritx qabel ma hu xtara l-fond. Dan huwa minnu, i\da meta akkwista l-proprjetà tieg]u l-konvenut akkwistaha *cum omni causa*, bil-benefi``ji u bil-pi\ijiet, bla]sara, naturalment, g]al kull jedd li jista' jkollu kontra l-awturi tieg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a u tiddisponi kemm mit-talbiet ta' l-atturi kif ukoll mill-e``ezzjonijiet tal-konvenut billi tg]id illi l-konvenut naqas mill-obbligi tieg]u ta]t l-art. 419(`) u (d) u l-art. 428 tal-Kodi`i ~ivili. Tikkun-dannah sabiex ine]]i l-]amrija minn mal-]ajt li jifred il-[nien tieg]u mill-fond ta' l-atturi sal-livell tal-blat jew sa \ew[metri 'l isfel, skond liema ji[i l-ewwel, u jtella' qoxra o]ra bejn il-]ajt u l-]amrija qabel ma l-]amrija ter[a' tit]alla tin\el. Bejn il-]ajt li hemm il-lum u l-qoxra l-[dida il-konvenut g]andu jqieg]ed ukoll *water-proofing membrane*. Il-konvenut g]andu wkoll jibdel il-madum kollu ta' dik il-kamra ta' l-atturi fejn intef]et l-art, u jqieg]ed floku madum ie]or ta' l-istess kwalità, wara li jag]mel dak li hu me]tie[biex titne]]a n-nef]a mill-art. Dawn ix-xog]lijiet g]andhom isiru ta]t id-direzzjoni ta' l-Arkitett Joseph Ellul Vincenti li qieg]ed jin]atar g]al dan il-g]an, u g]andhom jitlestew mill-konvenut fi \mien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir *res iudicata*.

Fil-ka\ illi l-konvenut ma jag]milx dan kollu fi\-\mien li ng]atalu, il-qorti tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma stess ix-xog]olijiet me]tie[a, dejjem ta]t id-direzzjoni tal-perit tekniku, u tikkundanna lill-konvenut i]allas l-ispejje\ kollha relativi.

Il-konvenut g]andu wkoll i]allas l-ispejje\ [udizzjarji u dawk mitluba fi`-`itazzjoni.

Giannino Caruana Demajo	Connie Micallef
Im]allef	Dep. Re[.