MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 583/2007

Rita Valletta
vs
Antonia Scardino

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti li bih esponiet:

Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja ta’ l-appartament numru tlieta (3) fil-korp ta’ appartamenti bl-isem Adrian Flats, fi Triq Depiro, Sliema filwaqt illi l-konvenuta hija l-propjetarja tal-fond soprastanti l-appartament bin-numru hamsa (5) fl-istess korp ta’ appartamenti.

Illi f’parti mis-saqaf ta’ l-appartament tar-rikorrenti hemm danni estensivi li sehhew b’rizultat li l-intimata naqset milli zzomm il-proprjeta` taghha soprastanti fi stat tajjeb ta’ riparazzjoni kif gie certifikat mill-Periti Stephen Psaila u

Albert Cauchi fir-rapport taghhom mmarkati Dokumenti A, B u C annessi mar-rikors.

Illi skond dawn ir-rapporti hemm hsara strutturali fil-konkos u fil-hadid li jaghmel parti mis-saqaf bejn il-proprjetajiet imsemmija tant li l-Perit Psaila ddikjara wkoll illi l-istess saqaf jista’ jaqa’ minn mument ghall-iehor minghajr pre-avviz.

Illi l-initmata debitament interpellata sabiex taghmel xogholijiet rimedjali, baqghet inadempjenti tant li l-hsarat aggravaw.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli sabiex isiru x-xogholijiet rimedjali fis-saqaf li jifred l-appartament numru 3 (tar-rikorrenti) u l-appartament numru 5 (ta’ l-intimata) fil-korp maghruf bhala Adrian Flats, De Piro Steet, Sliema; u

2. Tikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss li taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali sabiex l-imsemmi saqaf jigi demolit u rikostruwit skond l-arti u s-sengha u dan taht l-opera ta’ periti nominandi u jekk tonqos li tawtorizza lir-rikorrenti li taghmel dawn ix-xogholijiet, ukoll taht l-opra ta’ periti nominandi, u dan kollu a spejjez ta’ l-intimata.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni lilha spettanti skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ Antonia Scardino li biha esponiet:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infundati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha ghaliex l-intimata mhix responsabbli ghad-danni li hemm fis-saqaf li jifred l-appartamenti in kwistjoni.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-fuq espost kif jirrizulta mill-anness rapport tal-perit Albert Borg Costanzi B. Arch., A & C.E. (DOK ABC) ma hemmx ghalfejn li s-saqaf jigi demolit u rikostruwit u fuq is-saqaf ta' Flat 3, l-intimata poggiet madum li skond il-perit huwa "to a very good standard".

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta' Rita Valletta fejn issemma li hi toqghod fil-post appartament numru tlieta (3) Adrian Flats, Depiro Street, Sliema u ilha toqghod hemm iktar minn tletin sena. Il-post ta' fuqha cioe` l-appartament numru hamsa (5) Adrian Flats, Depiro Street, Sliema huwa ta' Antonia Scardino pero` hi ma tghix hemm. F'dan il-post joghod it-tifel taghha Lorenzo Scardino. Tmien snin ilu hargitilha teba' ta' l-ilma fis-saqaf tal-kcina. Fuq il-kcina hemm terrazzin li dak iz-zmien kien apert u jifforma parti mill-appartament ta' Scardino. Scardino fethet il-fil fit-terazzjin li jikkorrispondi ma' fejn kellha t-teba' u ghamlet ftit ***cement***. Il-problema ma gietx solvuta u bdew jizdiedu t-tbajja ta' l-ilma fis-saqaf tal-kcina taghha. Ftit wara hija saqqfet parti minn dan it-terazzin pero` l-problema baqghet xorta tant illi hi inkarigat lill-Perit Cauchi sabiex jispezzjona s-saqaf. Il-Perit Cauchi hareg rapport u verbalment qalilha li maz-zmien is-saqaf irid jinbidel. Hu qalilha li bit-tixrib kienet ixxarrbet ix-xibka u minhabba f'hekk is-saqaf biz-zmien jaqa'. Hi kienet infurmat lil Scardino u hi kienet tmur tara b'ghajnejha u kienet taghmel xi xoghol bis-***cement*** pero` ma solvietx il-problema li maz-zmien bdiet tizdied. Imbaghad

ricentement marret tfittex lill-Perit Cauchi pero` ma setghetx issibu u qabbdet lill-Perit Stephen Psaila. Hu mar fuq il-post u ghamel rapport. Qabbdet lill-avukat biex jibghatilha kopja tar-rapport izda baqghet minghajr risposta. Il-problema baqghet tiddeterjora u regghet kelmet lill-Perit Psaila u dan rega' mar u ghamel rapport iehor. Skond il-Perit Psaila wkoll deherlu li s-saqaf kellu jsir mill-gdid. Hi qabbdet l-avukat biex jerga' jiktbilha u regghet baqghet bla risposta.

Gie prezentat affidavit ta' Charles Valletta li fih issemma li Rita Valletta hija ohtu. Hu midhla tal-post fejn toqghod ohtu cioe` l-appartament numru 3, Adrian Flats, Depiro Street, Sliema. Ohtu tghix wahedha u lilu zzommu nfurmat b'dak li qed jigri. Ohtu avzatu li kien hemm tebgha ta' l-ilma fis-saqaf tal-kcina u hu kien mar jara b'ghajnejh u kkonferma li kien hemm din it-tebgha. Dan kien madwar tmien snin ilu. Qabel ma kienx hemm problemi fis-saqaf. Biz-zmien is-sitwazzjoni fis-saqaf iddeterjorat sakemm kellhom jikkuntattjaw lill-Perit Cauchi peress li hu stess kien qabbdu ghan-nom ta' ohtu. Meta mar il-perit Cauchi, hu ghamel rapport. Jaf li baghtu kopja tar-rapport lil Scardino li ghandha l-appartament ta' fuq ohtu ghax deher li l-problema kienet gejja minhabba li l-wicc tas-saqaf ma kienx qed jinzamm fi stat tajjeb u b'hekk kien anke jipperkola l-ilma. Maz-zmien beda jidher it-tfaqqieh fis-saqaf li jfisser li x-xibka tkun qed tissaddad. Dan kollu minhabba l-ilma li gej minn fuq. Il-problema aggravat sakemm ippruvaw jikkuntattjaw ghal darb' ohra lill-Perit Cauchi izda ma setghux isibuh dak iz-zmien u b'hekk inkarigaw lill-Perit Stephen Psaila. Il-Perit Psaila u hu wkoll kienu presenti u hu irrilaxxja rapport. Jaf li ohtu qabbdet lill-avukat biex jibghat dan ir-rapport lil Scardino. Dan is-saqaf ghandu hafna xquq li huma sinjali ta' tfaqqiegh. Is-saqaf ixxarrab u jaghmel ftit ilma, u hemm bicciet (capep) li huma mdendlin u jperpru.

Gie prezentat affidavit tal-Perit Albert Cauchi li fih issemma li hu kien gie inkarigat minn Rita Valletta u huha Charles Valletta sabiex jispezzjona s-saqaf tal-kcina taghhom fil-post apartament numru tlieta (3) fil-korp ta' appartamenti bl-isem Adrian Flats, fi Triq Depiro, Sliema.

Hu dahal fil-post u dehrlu li s-saqaf ma kienx f'kundizzjoni tajba u dan minhabba l-fatt illi probabbli ghal zmien twil kien qed jidhol ilma mis-saqaf ta' l-istess kamra u b'hekk ghamel hsara f'dan is-saqaf. Hu kien hareg rapport u ikkonferma l-kontenut tieghu.

Rat id-digriet tal-20 ta' Novembru, 2007 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn issemma li:
"ACCESS
L-esponent acceda fil-fond Fl.3 Adrian Flats, Triq Depiro, Sliema li hu proprjeta` tal-attrici w li jinsab sottostanti l-fond Fl.5 Adrian Flats, Triq Depiro, Sliema, li hu proprjeta` tal-konvenuta w seta' jikkonstata s-segwenti:

Is-saqaf muri hawn fuq zmien ilu kien terazzin mikxuf tal-fond sovvrastanti li kellu madum tal-art tas-siment. Peress illi dan it-terazzin kien miftuh ghall-elementi, ilma tax-xita skula minn gol-madum tas-siment u xarrab it-torba u eventwalment l-art tal-konkos u wara certu zmien ixxarbet ix-xibka u dan ikkawza *spalling* tal-*concrete cover.* Fil-fatt dan is-saqaf kien diga gie trattat f'xi partijiet minnu kif jidher hawn taht fir-ritratti mehuda mill-esponent waqt l-access.

Fil-prezent it-terazzin gie imsaqqaf in parti u tqieghed madum gdid tac-ceramika sija fil-parti msaqqfa w sija fil-parti mikxufa kif jidher mir-ritratti hawn taht esebiti.
L-esponent gie mgharraf ilili minn mindu dan it-terazzin issaqqaf in parti w tpogga l-madum tac-ceramika, ilma ma skulax aktar. Viswalment ukoll jidher illi l-art tal-parti li baqghet mikxufa hi ssigillata sew kontra skular ta' ilma.

KONKLUZJONI

L-esponenti jissottometti li fl-opinjoni tieghu:

Il-hsara li tidher fil-prezenti hi rizultat ta' skular ta' ilma minn got-terazzin tal-konvenuta ghal gol-fond tal-attrici tul

medda taz-zmien u mhuwiex xi haga recenti, tant hu hekk li diga kienu saru xi tiswijiet fis-saqaf in kwistjoni;

Is-saqaf mhuwiex perikolanti peress illi l-partijiet fejn sar *spalling* tal-*concrete cover* huma vicin tal-hitan portanti w mhux f'*mid-span* ghaldaqstant li *spalling* hu kontenut u m'ghandux ikompli jinfirex minhabba l-fatt li l-iskular tal-ilma w konsegwentement it-tixrib tax-xibqa waqaf;

F'dan l-istadju s-saqaf in kwistjoni jistghu isirulu t-tiswijiet mehtiega permezz ta' uzu ta' materjal appoziti li jinstabu facilment fis-suq."

Rat ix-xhieda in eskussjoni tal-<u>Perit Godwin Abela</u> fejn issemma li fil-konkluzzjonijiet tieghu fil-paragrafu B konkluda li s-saqaf ma huwiex perikolanti mhux dik it-talba li talab f'din il-kawza, it-talba li talab kienet jekk is-saqaf ghandux bzonn tiswijiet jew le. Iva s-saqaf ghandu bzonn tiswijiet u indika. Gie mistoqsi jekk bir-rimedju li ssugerixxa hu, setax jaghti garanzija li l-problema ma tergax tqum u rrispnda li s-saqaf certament ma hux ser jerga' jixxarrab ghax dan huwa tixrib ta' ghoxrin, hamsa u ghoxrin sena ilu. Illum moghtija dik il-kamra, il-parti li baqghet skoperta ghandha it-***tiles*** ghax baqa' terrazzin zghir bit-***tiles*** fuqu, ma jidhirx li kien hemm tixrib recenti, meta ma jibqax jiskula ilma gol-konkos, il-konkos mhux ha jibqa' jfaqqa', jigifieri ma hux ser jinxered il-mard li jkun fih. Semma li umdita` u tixrib huma zewg affarijiet differenti. Ma kienx jaf li dahal l-ilma. Minn dak li ra hu fl-access, ma kienx jidher li kien tixrib recenti. Mistqosi jekk bl-***ispalling*** jigix kompromess is-sahha tal-konkos hu qal li jiddependi fejn ikun hemm l-i***spalling*** u l-***extent*** ta' kemm jkun gara ***spalling*** f'dik is-slab. Fis-***slab*** li ra hu kien hemm ***sporadic spalling*** u ma kienx qieghed ***mid-span*** voldiri ma kienx ser jipperikola l-entita` strutturali taghha jigifieri ghall-uzu li qed jsir minnu llum - residenzjali. Jaf li kienu saru xi tiswijiet pero` qal li jiddependi kif saru t-tiswijiet, hu ma kienx jaf kif saru t-tiswijiet. Illum hemm mezz kif taghmilhom dawn it-tiswijiet u jdumu, voldiri l-effett hemm jkun. Fejn hemm l-***ispalling*** jrid jitfarfar, jinbarax il-hadid, jrid jigi applikat l-***epoxy***, imbaghad jigi ***plastered at the end*** b'tip ta' ***epoxy*** iehor. Demolizzjoni ma jahsibx li qatt

ser jsir. Ma hemmx ghalfejn. Kieku kien il-kaz fejn dak is-saqaf kien ser jintuza ghall-uzu iehor, allura f'dak il-kaz forsi kien jaghti opinjoni differenti. Gie mistoqsi jekk mir-rapport tal-Perit Albert Borg Costanzi fil-process bazikament hu jaqbilx mal-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Perit Albert Borg Costanzi u hu qal li iva l-linja ta' principju, jaqbel maghha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi:

"l-appellant jilmenta, u f'dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F'okkazzjonijiet simili kien hemm gudikati ta' din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero' tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b'mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f'dan il-kaz".

[Ara wkoll PA – LFS – 22/6/04 **Clive Simpson vs John Saliba noe et**].

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim'Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 intqal:

"Issa huwa pacifiku f' kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967;

Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. "Dan pero` ma tistax taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" - "**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***", Appell, 29 ta' Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi "f' cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati" - "**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001."

Fil-kawza **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et** (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:
"Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu il-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-

fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et].

Illi pero` din il-Qorti ezaminat ir-rapporti tal-Perit Stephen Psaila, Albert Cauchi u Borg Costanzi, kif ukoll dak tal-Perit imqabbad mill-Qorti, Godwin Abela, u semghet lill-istess in eskussjoni. Illi wara li qieset ic-cirkostanzi tal-kaz, rat ir-ritratti esebiti, kif ukoll ikkunsidrat li llum il-gurnata l-post in kwistjoni sar terrazzin u ghandu madum ta' tip differenti, thoss li hi ghandha taqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit nominat mill-Qorti u cioe` Godwin Abela. Izda x-xogholijiet ghandhom isiru bil-mod kif semma l-istess Perit Godwin Abela u ghalhekk tordna lill-konvenuta biex taghmel dawn ix-xogholijiet u qieghedha minn issa tinnomina lill-Perit Godwin Abela biex jissorvelja x-xogholijiet necessarji.

Ir-rikorrenti kienet talbet li l-intimata tigi ritenura responsabbli li jsiru x-xogholijiet rimedjali fis-saqaf izda ma waqfitx hawnhekk u talbet li diawn ix-xogholijiet isiru "sabiex l-imsemmi saqaf jigi demolit u rikostruwit". Fl-ittra tal-15 ta' Marzu 2006 hemm zewg affarijiet li l-Qorti thoss relevanti wkoll u cioe` l-kliem kontenut fir-raba' paragrafu "***if need be, with this having to be changed***", kif ukoll il-kliem fil-hames paragrafu "***she is willing to contribute towards the expense involved*** …". Dan kollu qed jinghad ghall-iskop ta' l-allokazzjoni ta' spejjez.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata li mhix responsabbli, tilqa' t-tieni eccezzjoni li m'hemmx ghalfejn is-saqaf jigi demolit u rikostruwit, u f'dan is-sens tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Tichad it-tieni talba tar-rikorrenti fis-sens li jsiru biss ix-xogholijiet imsemmija fir-rapport tal-Perit Abela, taht is-sorveljanza ta' l-istess.

Dwar spejjez, minhabba c-cirkostanzi tal-kaz, spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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