MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 937/1998/1

Anthony Zammit bhala prokuratur ta' l-assenti Reverendu Patrick Zammit

vs

Alfred Zammit Montebello u martu Carmen Zammit Montebello u b'digriet tas-26 ta' Gunju, 1998 giet kjamata in kawza s-socjeta' 'Mizzi Estates Limited' u b'nota tal 20 ta' Marzu 2003 Carmen armla ta' Alfred Zammit Montebello, t-tabib John Zammit Montebello, Maxot mart Sandro Pisani, Lisa Zammit Montebello u Ann mart Markus Odermatt assumew l-atti tal-kawza wara l-mewt tal-konvenut Alfred Zammit Montebello.

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur nomine ippremetta illi:

PERESS li l-attur nomine huwa proprjetarju tal-fond terran li jgib l-isem ‘Kent’ f’Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, u l-konvenuti huma proprjetarji ta’ fond mezzanin sovrastanti in parti l-imsemmi terran tal-attur nomine.

PERESS li l-fond tal-konvenuti thalla ghal diversi snin fi stat ta’ abbandun minghajr aperturi b’mod li l-ilma tax-xita seta’ jidhol facilment fl-istess mezzanin tal-konvenuti u jingabar fl-art tal-istess fond li tifforma wkoll is-saqaf tat-terran tal-attur nomine.

PERESS li kawza ta’ dan is-saqaf tat-terran tal-attur nomine zviluppa hsarat billi hareg is-sadid fix-xibka tal-hadid li tifforma l-anima tal-istess saqaf u l-konkos qieghed jigi maqsum u jaqa’ ma’ l-art.

PERESS li l-konvenuti bhala proprjetarji tal-mezzanin sovrastanti t-terran fuq imsemmi tal-attur nomine huma unikament responsabbli ghall-hsarat li zviluppaw.

PERESS li l-attur nomine interpella lill-konvenuti biex isewwu pero’ dawn ma kienux lesti li jaghmlu x-xoghol rimedjali necessarju kif trid l-arti u s-sengha biex id-dannu jigi riparat b’mod li mhux jissewwa fejn jidher u wara ftit jerga’ jitfacca, meta fil-fatt tezisti din il-probabbilta’.

Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m’ghandiex:

(1) tiddikjara lill-konvenuti bhala proprjetarji tal-fond sovrastanti t-terran tal-attur nomine unikament responsabbli tal-hsara li grat fis-saqaf tat-terran ‘Kent’ Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, propjeta’ tal-attur nomine;

(2) tordna lill-konvenuti jaghmlu dak ix-xoghol ta’ tiswija kif tiddikjara li jkun necessarju, jekk hemm bzonn permezz ta’ opra ta’ perit arkitett nominand, u dan kif trid l-arti u s-sengha b’mod li jigu evitati hsarat ohra dovuti ghall-

abbandun tal-mezzanin illum propjeta' taghhom, u dan f'terminu perentorju li jigi lilhom prefiss;

(3) tawtorizza lill-attur nomine jaghmel ix-xoghol ta' riparazzjoni huwa stess ghas-spejjez tal-konvenuti kemm il-darba dawn jibqghu inadempjenti;

(4) tinnomina perit arkitett biex jissorvelja x-xoghol li jkollu jsir kif ikun ordnat minn din il-Qorti.

BL-ISPEJJEZ komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' April 1998 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat Id-Dikjarazzjoni tal-attur nomine a fol 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 16 tal-process fejn eccepew :

1. Illi, preliminarjament din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici stante illi x-xoghlijiet pretizi mill-attur nomine huma ta' entita' zghira u zgur ma jeccedux is-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) ekwivalenti ghal-€2,329.37);

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti m'humiex illegittimi kontradittturi stante illi huma xtraw u akkwistaw il-fond in kwistjoni minghand is-socjeta' *Mizzi Estates Limited* f 'Jannar, 1997 permezz ta' kuntratt fi-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler (Dok. B) u ghalhekk ma jistghux jigu kkunsidrati responsabbli ghall-allegati hsarat fil-fond tal-attur nomine;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, kwalunkwe hsarat illi jista' jkun hemm huma responsabbilta' tal-attur nomine stante illi zviluppaw minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tieghu u minhabba illi l-fond tal-attur inzamm maghluq ghal snin twal, bhalma ccertifika l-Perit Joseph Spiteri (Dok. A).

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat i-degriet tas 26 ta’ Gunju 1998 li bih gew kjamati fil-kawza Mizzi Estates Limited (ara fol 30).

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta** li giet kjamata in kawza permezz ta’ digriet tas-26 ta’ Gunju 1998 a fol. 27 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

2. Illi fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta’ konvenuta bl-ebda mod ma hi responsabbli ghall-allegati hsarat fil-propjeta’ tal-attur nomine.

3. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, il-fatti ndikati fil-premessi tac-citazzjoni qed jigu respinti mis-socjeta’ konvenuta stante li mhuwiex minnu li l-fond sovrastanti ghal dak tal-attur nomine kien thalla ghal diversi snin bla aperturi u li b’xi mod seta’ dahal l-ilma.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti ;
Rat id-degriet tas-26 ta’ Gunju 1998 li bih gie nominat l-perit arkitett Fredrick Doublet bhala espert tekniku ; (fol 30);
Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi perit a fol 69 et seq ;
Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati difensuri ;

Konsiderazzjonijiet

Din l-kawza tirrigwarda hsarat kawzati fis-saqaf ta’ terran f’Bahar ic-Caghaq proprejta ta’ l-attur noe li gew kawzati billi l-fond sovrastanti dana t-terran kien thalla abbandunat ghal zmien miftuh ghal elementi u dahal l-ilma tax-xita u ghamel hsara fis-saqaf ta’ l-istess terran.

Preskrizzjoni
Il-kjamati fil-kawza eccepew il-preskrizzjoni a tenur ta’ l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovvdi li l-

azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn. Huma jissottomettu li l-attur noe stess xehed li l-fond sovrastanti kien ilu abbandunat ghal diversi snin ghalhekk dina l-problema kienet ilha hemm aktar minn sentejn. Infatti huma rreferew ghal parti tax-xhieda ta' l-attur fejn qal li kien innota cement jaqa mis-saqaf xi sena u nofs, sentenjn qabel ma xehed fin 1998. Inoltre huma jghidu li skond il-Perit Spiteri (ara fol 19) dan jiccertifika li 'The first signs must date back to a number of years back'.

L-attur wiegeb li meta ghamel il-kawza id-danni kienu ghadhom hemm u kienu qed jizdiedu kuljum fil-post. Inoltre hu jissottometti li anke skond il-perit tekniku nominat mill-Qorti, l-area tad-danni tista' tikber u fil-fatt sakemm eventwalment sar ix-xoghol rimedjali mill-kuntrattur imqabbad mill-attur, il-hsara effettivament zdiedet.

Illi skond l-artikolu 2137 tal-Kap 16, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigI ezercitata.

Illi l-kawza odjerna giet prezentata fil 6 ta' Mejju 1998. L-attur noe kien gab certifikat tal-Perit Drago (ara fol 104) li ccertifika fil 24 ta' Frar 1997 li s-saqaf tal-fond Kent kellu l-hsara u kellu bzonn ta' tiswija urgenti. Il-Perit J.Mizzi hareg certifikat iehor fl-istess sens fil 20 ta' April 1998 fejn ikkonferma li dawn il-hsarat kienu ghadhom hemm u f' Mejju saret il-kawza.

Mill-provi jirrizulta li l-fond sovrastanti l-fond ta' l-attur kien ilu snin abbandunat izda jidher li l-attur induna bil-hsara meta bdew jaqghu bicciet mis-saqaf xi sena u nofs, sentejn qabel xehed fin 1998. Il-hsara ma gratx f'daqqa imma kienet ilha gejja ghalkemm l-attur induna biha meta bdew jaqghu l-bicciet mis-saqaf. Anke meta gara dana l-hsara ma waqfitx imma kompliet tinfirex sakemm l-attur sewwa l-hsara. Hu kien qabbad periti biex jiccertifikawlu dina l-hsara. Fil-fehma tal-Qorti kien minn meta giet konfermata u ccertifikata l-hsara mill-perit Drago li beda jiddekorri t-terminu preskrittiv ghalhekk minn 1997 sa

Mejju 1998 ma kienux ghaddew is-sentejn prevvisti mil-ligi, apparti l-fatt li l-hsara kienet wahda kontinwata.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Responsabilita'

Kontestazzjoni

Il-kjamati fil-kawza jikkontendu li huma m'ghandhomx tort imma l-hsara grat tort ta' l-attur stess li ma kienitx qed jaghmel manutenzjoni fil-post tieghu.

L-attur isostni li dina mhiex kwistjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni izda ta' danni li hu bata billi saret hsara meta dahal l-ilma mill-post ta' fuq li kien thalla miftuh u abbandunat ghal zmien twil.

Il-konvenuti jikkontendu li meta xtraw il-post, dan kien ilu snin abbandunat mill-kjamati fil-kawza. Imbaghad xi gimghat wara li xtraw il-post ircevew ittra minghand l-attur noe fejn talabhom biex isewwu s-saqaf. Huma jissottomettu li l-hsara kienet ilha hemm u li s-sadid li nstab mal-hadid tal-konkos ifforma ruhhu wara numru ta' snin u mhux f'qasir zmien. Huma kienu ilhom li xtraw fil-post biss ftit xhur qabel.

L-attur jikkontendi li hu fittex lill-konvenuti bhala s-sidien tal-post sovrastanti meta sab il-hsara.

Tikkunsidra

Fir-relazzjoni tieghu (ara para 14:8) l-perit nominat minn dina l-Qorti ighid li d-difetti riskontrati fis-saqaf tal-fond ta' l-attur huma dovuti ghall-ingress ta' umdita' minn fuq u minn taht is-saqaf li kkawza x-xibka biex tissaddad. Il-perit jirrimarka wkoll (ara 14 .9) li ma kienx hemm difetti fil-kmamar l-ohra tal-fond ta' l-attur, liema kmamar ghandhom arja relativament kbira ta' hitan esposti u li jaraw hafna xemx, partikolarment wara nofsinhar u ghalhekk aktar jinxfu malajr jekk jixxarrbu.

Ighid ukoll li l-post sovrastanti t-terran kien thalla ghas-snin abbandunat miftuh ghal elementi u dahal l-ilma tax-xita u ghamel hsara fis-saqaf ta’ l-istess terran. Ghalkemm fil-post kienu tqeghdu xi injam biex jaghlqu l-aperturi pero dawn ma kienux bizzejjed biex izommu l-ilma milli jidhol. Mir-ritratt ezibit a fol 173 jidher fuq il-fond ta’ l-attur il-bieb tal-gallarija miftuh mill-fond tal-konvenuti u mill-istess bieb tidher apertura ohra miftuha fuq wara tal-fond tal-konvenuti.

Il-Qorti, wara li rat ir-relazzjoni u semghet provi ulterjuri dwar ir-responsabilita’, hi tal-fehma li ghal hsara kagjonata kienu responsabbili kemm l-attur noe kif ukoll il-kjamati fil-kawza. Il-Perit tekniku rrelata li l-hsara kienet rizultat kemm minhabba li l-post ta’ taht kien jinzamm maghluq u bla ventilazzjoni u ghalhekk kkawza l-umidita’ kif ukoll ghax il-post ta’ fuq kien thalla abbandunat u apert ghal elementi u dahal l-ilma li kkawza hsara fis-saqaf. Il-Qorti pero’ thoss li r-responsablita ta’ l-attur hija ferm anqas min dika tal-kjamati fil-kawza. Il-maggor parti tal-hsara giet kagjonata mill-fond ta’ fuq u mhux ghax il-post ta’ l-attur kien ikun maghluq. Tant hu hekk li fil-kammar l-ohra l-attur m’ghandhomx hsara bhal dik kagjonata mill-fond ta’ fuq. Ghalhekk ir-responsabilita ghandha tigi ripartita kwantu ghall kwart ghall attur noe u tlett kwarti ghal kjamat fil-kawza.

Il-Qorti waslet ghal dina l-konkluzzjoni ghas-segwenti ragunijiet.

Fil-konfront ta’ l-attur il-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu jaghti ukoll tort lill-attur kif gja gie spjegat aktar ‘l fuq. Il-perit ma rrelatax dwar responsablita’ izda mill-kostatazzjonijiet li ghamel sab bhala fatt li parti mill-hsara giet kagjonata ghax il-post ta’ l-attur noe kien thalla maghluq u bla ventilazzjoni.

Fir-rigward tal-konvenuti u l-kjamati fil-kawza l-perit ma dahalx fil-kwistjoni tar-responsablilta taghhom billi ma ntalabx li jaghmel hekk. Mill-provi jirrizulta li l-post tal-kjamati fil-kawza, meta kien ghadu ghandhom, kien thalla abbandunat ghal snin twal u fin 1997 bieghu l-post lill

konvenuti. Il-post kien inbiegh lill konvenuti bhala tale quale u ‘ in the state and condition it is found today’. Inoltre skond il-kuntratt (ara fol 21) kienet qed tigi eskluza l-garanzija ghad-difetti latenti, u l-partijiet kienu jafu li kien hemm ‘structural defects’ fil-post. Meta sar dana l-kuntratt, l-attur noe, li kien jaf kif kien il-post sovrastanti (ghax anke esebixxa ritratti tal-post kif kien u xehed dwarhu) qatt ma kien ilmenta mal-kjamati fil-kawza qabel il-bejgh dwar il-hsarat li kien hemm u l-istat ta’ abbandun li kien fih, u kien biss meta xtraw il-konvenuti li ppretenda li jithallas minghand il-konvenuti tal-hsara li kien hemm qabel. Meta l-kjamat in kawza bieghu l-post lill-konvenuti huma ma kellhom ebda indikazzjoni li l-attur kien qed jippretendi xi haga minghandhom ghal hsarat. Ghalhekk meta l-kjamati fil-kawza bieghu l-post lill konvenuti huma ma bieghux il-post b’xi obbligu da parti taghhom fil-konfront ta’ l-attur noe. L-eskluzzjoni ghal difetti latenti li l-kjamati fil-kawza ghamlu fil-kuntratt kienet biss fil-konfront tal-post taghhom u mhux ghal hsara li kienet saret fil-konfront tal-post ta’ l-attur.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti mhux responsabbili ghal hsarat li gew kawzati mill-fond li xtraw fuq il-fond ta’ l-attur noe billi dawn il-hsarat kienu ilhom li gew kawzati u dawn ma gewx kawzati b’xi negligenza taghhom imma b’negligenza tal-kjamati fil-kawza li hallew il-post abbandunat ghal-snin twal tant li kien hemm hsarat simili imma akbar fil-fond ta’ l-istess kjamati fil-kawza. Il-konvenuti xtraw il-post taghhom bil-hsara u b’dan huma kienu jafu. Izda huma ma jistghux jidhlu responsabbili ghad-danni kagjonati lill-terzi (l-attur noe) precedentement, qabel huma xtraw il-post. Dan bhala meta persuna tixtri karozza tale quale, hi taccetta l-karozza kif inhi, izda ma tidholx responsabbili jekk il-karozza qabel inxtrat kienet involuta f’incident u kkagjonat hsara lill haddiehor.

Danni

Dwar danni l-perit nominat ikkonkluda li fl-opinjoni tieghu s-soqfa tal-kmamar X u Y ta’ l-attur ghandhom jissewwew u jsiru ventilaturi fil-hitan esterni u fil-hitan bejn il-kmamar,

minn kamra ghall-ohra sabiex ighinu c-cirkolazzjoni ta' l-arja, it-tnaqqis ta' kondensazzjoni u t-tinxif ta' l-istruttura tal-kmamar.

Il-Perit issuggerixxa x'ghandu jsir bhala riparazzjoni (ara para 15) u hareg stima tad-danni fl-ammont ta' Lm 175. (fol 102).

Fil-mori tal-kawza u qabel ma l-perit tekniku pprezenta r-rapport tieghu l-attur kien sewwa l-hsarat li kien hemm u kien qabbad lill kuntrattur Peter Vella. Dan xehed li kien sewwa x-xibka b'kimika apposta (Sika) u thallas l-ammont ta' LM 390 minghand l-attur ghal dan ix-xoghol.

Il-konvenuti u kjamat fil-kawza ssottomettew li l-ammont li l-attur hallas huwa aktar minn dak li gie akkordat lilu mill-perit tekniku ghar-riparazzjonijiet u ghalhekk it-talba tieghu hija eccessiva. L-attur wiegeb li huwa ghamel dawn ix-xogholijiet biex ma jkompliex jikabbar id-danni sakemm tinqata l-kawza.

Tikkunsidra

Illi effettivament fil-mori tal-kawza l-attur sewwa l-hsara kagjonata u nefaq Lm 390. L-istima tal-perit lahqet Lm 175. Illi l-kawza ilha sejra ghaxar snin billi kien hemm hafna differimenti ghax il-partijiet ippruvaw jittransigu l-kawza. Billi l-hsara ma setghetx tistenna u biex jigu minimizzati d-danni l-attur ghamel it-tiswijiet necessarji pero nefaq aktar milli eventwalment il-perit akkordalu.

Dwar l-istima tal-perit tekniku, il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet. Illi l-fatt li tigi stabilita stima ma jfissirx li wiehed se ssib min jahdimlu b'dak l-ammont. Inoltre meta attwalment tigi biex taghmel ix-xoghol mhux l-ewwel darba li ssib li l-hsara tkun akbar minn dik stmata. Il-Qorti fic-cirkostanzi ta' dana l-kaz u arbitrio boni viri se takkorda lill attur l-ammont ta' Lm 290 bhala ammont li hu jista jirkupra ghat tiswijiet li ghamel.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi ;
Tichad l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni sollevata mill-kjamati fil-kawza ;
Tiddikjara lill-attur u lill-kjamati fil-kawza responsabbli tal-hsara li grat fis-saqaf tat-terran ‘Kent’ Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, kwantu ghall kwart tort ta’ l-attur u tlett kwarti ghal kjamati fil-kawza;
Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni u tielet talba billi x-xoghol sar fil-mori tal-kawza;
Tikkundanna lill kjamati fil-kawza (din l-kundanna hi implicita fit-talbiet ta’ l-attur noe) jhallsu lill-attur tlett kwarti tas-somma ta’ LM 290 cjoe LM 217.50 ekwivalenti ghal-€506.64 ;
Bl-ispejjez kwantu ghall kwart ghall attur u tlett kwarti ghall-kjamati fil-kawza ;
Il-konvenuti qed jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, spejjez ghalihom.

< Sentenza Finali >

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