MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 408/2008

Stefan u Claudia konjugi Falzon
vs
Anton Pace, Amity Developments Limited (C 37831)

Il-Qorti,

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

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia appartament internament immarkat numru 4, formanti parti minn block ta' appartamenti bl-isem Mdina View Court, u bin-numru ufficjali 17, fi Triq il-Laring, Attard; u

2. Illi l-konvenuti intimati, jew min minnhom, huma proprjetarji tal-fond, ossia tal-*penthouse*, sovrastanti l-appartament proprjeta` tal-atturi rikorrenti, liema *penthouse* inbniet mill-intimati, jew minn persuni fuq inkarigu taghhom; u

3. Illi per konsegwenza tax-xogholijiet u zvilupp imwettaq mill-konvenuti intimati, jew min minnhom, irrizultat u qed tigi kawzata hsara estensiva fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti, u dan principalment konsegnenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta` tal-intimati, kif ukoll stante li x-xoghol ta' zvilupp ma sarx skond is-sengha u l-arti, u dan kif gie certifikat mill-Perit Arkitett David Psaila A&CE inkarigat mir-rikorrenti u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

4. Illi l-hsara li giet ikkawzata fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti hija kemm strutturali, kif ukoll fis-sistema tad-dawl, u f'diversi oggetti mobbli, ghamara, *fixtures* u *fittings* li hemm fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti; u

5. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati sabiex jiehdu dawk il-passi rimedjali mehtiega sabiex ma tkompliex issir aktar hsara, u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas ta' danni, huma baqghu inadempjenti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-hsara li giet ikkawzata fil-fond proprjeta` tal-atturi rikorrenti u dan ghar-ragunijiet indikati aktar 'il fuq.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi rikorrenti, okkorrerdo bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu dawk id-danni li jigu likwidati minn din il-Qorti in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluz ta' l-ittri interpellatorji datati 7 ta' Jannar 2008 u 29 ta' Frar 2008, u bl-imghax legali kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

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

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha esponew:

1. Illi preliminarjament, l-intimat Anton Pace mhuwiex il-legittimu kontradittur billi x-xogholijiet fl-imsemmi *penthouse*, li allegatament ikkawzaw danni minhabba perkolazzjoni ta’ ilma fil-proprjeta` tar-rikorrenti, saru mis-socjeta` Amity Development Limited (C37831). Din is-socjeta` hija wkoll sid tal-proprjeta` in kwistjoni, u dan skond att pubbliku datat 1 ta’ Marzu 2007, ippublikat quddiem in-Nutar Dr. Nicolette Vella. B’hekk is-Sur Anton Pace qatt ma agixxa fil-kapacita` tieghu personali, ghalhekk huwa jichad b’mod kategoriku li huwa responsabbli personalment ghad-danni allegati mir-rikorrenti; u dan *ai termini* tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta’ Malta, partikolarment l-Artikoli 4(4), 147 u 148, li jistupulaw li diretturi ta’ socjeta` m’ghandhomx jitqiesu responsabbli personalment u direttament ghad-danni maghmulin mill-kumpanija meta dawn ikunu qeghdin jagixxu a nom tas-socjeta` in kwistjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kemm fil-konfront tas-socjeta` Amity Developments Limited kif ukoll fil-konfront ta’ Anton Pace.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-*quantum* tad-danni elenkati fir-rapport imhejji mill-Perit Arkitett David Psaila ipprezentat mill-atturi (Dok A fir-rikors guramentat), li jammonta ghal erbatax-il elf Ewro (€14,000), huwa ghal kollox eccessiv u zgur li ma jirriflettix l-ammont ta’ danni subiti mill-istess atturi. Dan ghaliex ir-rapport jelenka danni li ghadhom ma gewx stabbiliti, bhal per ezempju l-allegat danni tal-‘*electrical system*’, tal-‘*air conditioning unit’*, tal-possibilita` ta’ hsara fil-hitan u l-‘*concrete slabs*’, u anke fil-hsara ta’ l-‘*internal doors*’. L-intimati ma jistghux jitqiesu responsabbli ta’ danni li ma gewx sustanzjati mill-Perit innifsu meta spezzjona l-fond mertu ta’ din il-kawza. Il-Perit ukoll azzarda jaghti parir mediku fis-sens li sostna li l-umdita` li allegatament irrizulta in konsegwenza tal-bini tal-*penthouse* wassal li

jikkawza hsara ghal-sahhet ir-rikorrenti. Din hija allegazzjoni li l-Perit ma kienx kompetenti li jaghmel.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat illi fis-7 ta’ Lulju, 2008 din il-Qorti innominat lill-Perit AIC Godwin Abela. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku a fol 53 et tal-process li fiha semma li:

“KONSIDERAZZJONIJIET

Wara l-access u l-gbir tal-provi l-esponent seta` jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

a) Illi ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li saret perkolazzjoni ta’ ilma mill-livell tal-*penthouse* proprjeta` tal-konvenuti, ghal gol-fond proprjeta` ta’ l-atturi w li l-kawza principali ta’ din il-perkolazzjoni ta’ ilma kienu x-xogholjiet li qed isiru fl-istess *penthouse.*

b) Illi l-atturi bdew jaraw il-hsara tidher f’Ottubru 2007 u li r-rapport tal-Perit Psaila, imqabbad minnhom, sar fi Frar 2008 u cioe` erba’ xhur wara;

c) Illi l-Perit Zammit, li kien imqabbad mill-intimat biex jispezzjona l-fond tar-rikorrenti, fil-fatt acceda f'dan il-fond f'April 2008 u cioe` sitt xhur wara li bdew jidhru l-hsarat;

d) Illi l-access tal-esponent sar f'Settembru 2008 u cioe` ghaxar xhur wara li bdew jidhru l-hsarat;

e) Illi fir-rapport redatt mill-Perit Psaila fejn gew elenkati d-danni kkawzati lir-rikorrenti, oltre dawk arkittetonici, dawn inkludew hsarat fis-sistema tal-elettriku, ghamara w anke *soft furnishings* li kienu bbazati fuq stimi forniti minn diversi persuni; saret provizjoni ghal akkommodazzjoni alternattiva waqt ix-xogholijiet rimedjali kif ukoll ghac-caqliq tal-ghamara; aktar minn hekk il-Perit Psaila ddikjara l-fond mhux abitabbli minhabba l-estensjoni tal-moffa w l-effett tal-umdita`;

f) Illi fir-rapport redatt mill-Perit Zammit gew elenkati biss l-azzjonijiet rimedjali konnessi mat-tindif tal-hitan u zebgha mill-gdid tal-kmamar; il-Perit Zammit jikkontendi li ghamara u *soft furnishings* setghu jitnaddfu jew jinhaslu waqt li ma pprovda xejn dwar hsarat fis-sistema ta' l-elettriku ghax skond hu ma ra ebda hsara f'din is-sistema;

g) Illi l-atturi ma ssottomettewx rapport ta' inginier kwalifikat f'elettriku biex jivverifika kemm fil-fatt saret hsara fis-sistema kif ukoll biex jiccertifika l-element ta' sigurta` fl-istess sistema;

h) Illi ma' l-ewwel sinjali ta' tixrib u moffa mal-hitan setghu tnehhew oggetti mwahhlin mal-istess hitan bhal kwadri ecc.;

i) Illi huwa fatt li hafna mill-ghamara setghet tigi mnaddfa waqt li s-*soft furnishings* setghu jigu mahsulin u mhux necessarjament mibdulin;

j) Illi huwa fatt li biex isiru x-xogholijiet rimedjali, ikun ahjar jekk il-fond tal-konvenuti jigi evakwat sabiex titressaq l-ghamara minn kamra ghall-ohra b'mod aktar facli u prattiku.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

I Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqa w l-konstatazzjonijiet li saru waqt l-access, kien hemm perkolazzjoni ta’ ilma fuq medda ta’ ftit xhur, mill-*penthouse* proprjeta` tal-intimati ghal gol-fond proprjeta` tar-rikorrenti; tali perkolazzjoni kkawzat hsarat fuq l-immobbli kif ukoll fl-ghamara u fis-*soft furnishings* tal-istess fond; ghaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha.

II Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin u l-konstatazzjonijiet li saru waqt l-access u sabiex tigi milqugha t-tieni talba attrici, il-hsarat ghandhom jigu likwidati skond it-tabella hawn taht esibita.

Tiswijiet fil-kisi tal-hitan u soqfa; zewg passati zebgha fil-fond kollu inkluz il-materjal	€3,5
Testing tas-sistema ta’ l-elettriku u provizjoni ghal xi tibdil ta’ whud mill-*fittings* bhal *power points* u *switches*	€30
Servicing ta’ l-*air-conditioning unit*	€14
Tindif u tiswijiet ta’ l-ghamara fejn hemm bzonn li jinbidel id-dar tal-*kitchen cupboards*, *wall unit*, gwardarobba inkluz it-trasport	€1,5
Tindif u hasil tas-*soft furnishings* u twapet inkluz *dry cleaning* fejn necessarju	€50
Akkomodazzjoni alternattiva ghal xaghrejn	€90
Drittijiet professjonali	€29
Sub Total	**€7,1**
Kontingenza (10%)	€71
Total	€7,8
VAT	€1,4
Total ghal-likwidazzjoni tad-danni	**€9,2**

III Illi fl-opinjoni tieghu, it-tielet talba attrici ghandha tigi milqugha b’dan illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma tad-danni kawzati lilhom kif hawn fuq likwidata u li tammonta ghal €9,263 (disat elef mitejn u tlieta u sittin Ewro).

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Talba ghal danni:

Din il-kawza tirrigwarda pretensjoni ta' l-atturi ghal danni ikkawzati mill-intimati proprjetarji ta' *penthouse*, sovrastanti l-appartament proprjeta` tar-rikorrenti, liema *penthouse* inbniet mill-intimati. Allegaw li konsegwenza tax-xogholijiet u zvilupp imwettaq mill-intimati qed tigi kkawzata hsara estensiva fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti, u dan principalment konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta` tal-intimati, kif ukoll stante li x-xoghol ta' zvilupp ma sarx skond is-sengha u l-arti. Gie prezentat certifikat mill-Perit Arkitett David Psaila A&CE inkarigat mir-rikorrenti li esebixxa stima tad-danni reklamati li a fol 73 tal-process saret stima ta' €14000 danni. Ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jiehdu dawk il-passi rimedjali mehtiega sabiex ma tkompliex issir aktar hsara, u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas ta' danni, huma baqghu inadempjenti.

D2. Ammont ta' danni:

Illi mir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela nominat mill-Qorti tirrizulta hsara ikkawzata mill-intimati fil-proprjeta` tar-rikorrenti [kif imsemmi dettaljatament hawn fuq] ta' €9263. Din il-Qorti ma iisib ebda raguni valida ghaliex ma ghandiex taccetta l-parir ta' l-espert nominat minnha.

D3. Legittimu kuntradittur:

L-intimat Anton Pace huwa Direttur fis-socjeta` intimata Amity Developments Limited. Hu semma li din is-socjeta` ghamlet xogholijiet ta' alterazzjonijiet ghax l-istruttura sabitha lesta.Semma li nqala' madum u hitan, kamra tal-banju gdida u plumbing. Sostna li r-rikorrent kien jevita li jibdew ix-xogholijiet ta' tiswija li hu kien offra li jaghmel. Sostna li l-istima tal-Perit tar-rikorrenti pprezenta stima minfuha. Il-Perit imqabbad mill-intimat ikkwantifika l-hsarat fl-ammont ta' €1200. Izda provi mill-intimati dwar l-aspett tal-legittimu kontradittur ma sarux. Saret biss

allegazzjoni u la ingiebu xi dokumenti, jew *audited accounts*, jew kuntratti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li hu mhux il-legittimu kontradittur billi x-xogholijiet saru mis-socjeta` Amity Developments Limited kull ma hemm id-dikjarazzjoni guramentata a fol 25 tal-process. Fiha Anton Pace jinsisti li x-xogholijiet saru mis-socjeta` u mhux minnu. Irrefera ghall-kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 2007 minn-Nutar Dr. Nicolette Vella izda ma ezibiex kopja tieghu. Fil-fehma tal-Qorti dan mhux sufficjenti biex tilqa' l-ewwel eccezzjoni. Kien jinkombi fuq Anton Pace li jaghmel provi kif suppost jekk verament ried isostni l-eccezzjoni tieghu. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

Dwar it-tieni u tielet eccezzjoni dawn iridu jitqiesu flimkien fejn hemm kontestazzjoni dwar danni. L-intimati sostnew danni ta' €1200; ir-rikorrenti sostnew li dawn kienu jammontaw ghal €14000. Il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti wasal ghall-konkluzjoni li d-danni jammontaw ghal €9263. Ghalhekk tichad l-eccezzjoni ta' l-intimati li t-talba tar-rikorrenti hija ghal kollox eccessiva.

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti dawn talbu li l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghall-hsarat. Ghar-ragunijiet imsemmija mill-Perit Tekniku il-Qorti tilqa' din it-talba u tiddikjara l-intimati responsabbli *in solidum* ghall-hsarat.

Dwar it-tieni talba ghall-likwidazzjoni tad-danni tillikwida l-istess fl-ammont ta' €9263.

Tikkundanna lill-intimati *in solidum* jhallsu lir-rikorrenti is-somma ta' €9263.

Spejjez 2/3 ghall-intimati u 1/3 ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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