MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-27 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 53/1991/1

Mary Sciberras mart Francis Sciberras ghan-nom taghha kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' zewgha Francis Sciberras u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2009 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Kevin u Justin ahwa Sciberras press li miet Francis Sciberras

Vs

Sammy Buttigeg

<u>**Citazzjoni**</u>.

Permezz ta' kawza prezentata fl-10 ta' Mejju 1991 l-atturi talbu li l-konvenut:-

1. Jigi kundannat jaghmel ix-xogholijiet li huma mehtiega sabiex ma tkomplix issir hsara fil-hajt divizorju li

hemm bejn il-proprjeta tal-kontendenti, kif ukoll jirranga l-hsara li hemm fil-fond tal-atturi.
2. Fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti.

Il-kwistjoni bejn il-kontendenti tittratta dwar hsara li hemm f'hajt divizorju bejn id-djar taghhom u li nbena mill-konvenut.

Nota tal-eccezzjonijiet.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet il-konvenut wiegeb li:-

1. Ic-citazzjoni hi nulla peress li l-attrici qatt ma kellha l-jedd l tagixxi ghan-nom ta' zewgha, u f'kull kaz l-attrici trid taghti prova li hi mandatarja ta' zewgha.
2. Ic-citazzjoni hi nulla minhabba l-isem tal-qorti. Il-kawza kellha ssir quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri Civili u mhux quddiem il-Qorti ta' Ghawdex, Superjuri Civili.
3. Ic-citazzjoni hi nulla ghaliex ma fihiex talba sabiex il-konvenut jigi dikjarat responsabbli ghall-allegat hsara.
4. Fil-meritu it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-hsara ma saritx ghaliex il-konvenut ghandu sodda tal-hamrija li tmiss mal-hajt divizorju, imma minhabba fatturi ohra, fosthom li l-attrici baxxiet is-superfici tat-terren minghajr ma hadet l-ebda prekawzjoni.

B'digriet li nghata fit-28 ta' Novembru 1991 il-qorti nnominat lill-perit Emanuel Vella bhala l-perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet tal-atturi.

Eccezzjonijiet Preliminari.

Ghal dawk li huma l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari, il-qorti tirrileva li:-

i. Mill-atti ma jirrizultax x'kienet il-htiega li l-attrici tipprezenta l-kawza ghan-nom ta' zewgha. Madankollu din giet sorvolata wara l-mewt ta' Francis Sciberras fil-mori ta' dawn il-proceduri u saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem uliedu Kevin u Justin ahwa Sciberras.

ii. L-isem tal-qorti mnizzel fic-citazzjoni hu *“Fil-Qorti ta’ Ghawdex Superjuri Civili”*. Il-fatt li m’hemmx il-kelma “Magistrati” ma jfissirx li din ic-citazzjoni ma gietx prezentata quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri. Madankollu b’digriet li nghata fit-8 ta’ Mejju 1992 (fol. 23) il-qorti awtorizzat il-korrezzjoni fis-sens li tidhol il-kelma “Magistrati”. Meta nghata dan id-digriet il-konvenut irtira t-tieni eccezzjoni.

iii. Il-fatt li fic-citazzjoni m’hemmx talba ghal dikjarazzjoni li l-konvenut hu responsabbli ghall-hsara li giet kagunata, ma jwassalx ghal xi nullita. M’hemmx dubju li din it-talba hi implicta fic-citazzjoni[1]. Sabiex il-qorti tkun tista’ tikkundanna lill-konvenut jaghmel xoghol ta’ tiswija, ser ikollha tikkunsidra u tiddeciedi dwar jekk il-hsara li hemm fil-hajt hijiex ir-responsabbilta’ tieghu.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet 1 u 3 ser jigu michuda.

<u>Fatti.</u>

Fil-meritu, fil-qosor il-fatti tal-kaz huma:-

i. L-atturi huma l-proprjetarji tad-dar “Fiorentina”, Vjal l-Mnarja, Nadur, Ghawdex.

ii. Il-konvenut hu proprjetarju tad-dar “Samris”, Vjal l-Mnarja, Nadur, Ghawdex.

iii. Dawn iz-zewg fondi jmissu ma’ xulxin. L-ewwel li nbniet kienet id-dar tal-konvenut.

iv. Il-parti ta’ quddiem tad-dar tal-attrici qieghed f’livell iktar baxx minn Vjal l-Mnarja. Fil-fatt hemm tarag mikuf li jaghti ghal spazju miftuh u minnu tidhol fil-basement. Hemm ukoll tarag li jikkonfina mat-triq u minnu titla ghas-sulari ta’ fuq.

v. Il-hajt divizorju hu hajt tas-singlu li nbena mill-konvenut. Fuq in-naha tal-proprjeta tal-atturi hemm hsara f’parti mill-wicc ta’ dan il-hajt.

vi. L-atturi jsostnu li l-hsara kien minhabba perkolazzjoni ta’ ilma minn roqgha fejn kien hemm hamrija

[1] Rilevanti hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Ivor Zammit et vs Micahel Zammit Tabona et** deciza fis-6 ta’ Marzu 1996.

fil-parti ta' quddiem tad-dar tal-konvenut. Il-konvenut isostni li hemm ragunijiet ohra ghalfejn grat il-hsara.
vii. Fil-mori tal-kawza l-konvenut kien nehha l-hamrija u fl-art fejn qabel kien hemm il-hamrija, ghamel is-siment u applika r-*roof compound*.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

Dan hu kaz li facilment seta' jigi rizolt bonarjament bi ftit rieda tajba minn kullhadd. Fil-verbal li ghamel il-perit tekniku fit-12 ta' Mejju 2007 jinghad hekk: ***"Il-perit tekniku ghadda kopja tal-ispejjez tax-xoghol rimedjai li tammonta ghal Lm269 u hemm xi xoghol iehor li b'kollox tammonta ghal madwar Lm300"*** (fol. 233). Kaz li ser jaghlaq ghoxrin (20) sena pendenti fil-qrati.

Il-perit tekniku Emanuel Vella pprezenta rapport fit-13 ta' Novembru 1998 (fol. 56) u ddikjara:-

"Illi l-esponent jikkonferma illi s-sodda tal-hamrija li kien hemm fil-proprjeta' tal-konveuti u li kienet tmiss mal-hajt divizorju tnehhiet u minflok il-hamrija sar il-madum.

Illi l-esponent hu tal-fehma illi peress li l-attrici meta bniet, baxxiet is-superfici tat-terrren biex tibni basement, kien fl-obbligu taghha li tiehu l-prekawzjonijiet mehtiega skond l-arti u s-sengha biex ma tigix kkagunata hsara fil-hajt divizorju fuq in-naha tal-fond taghha." (fol. 61).

Mill-verbali tas-seduti li kienu saru quddiem il-perit tekniku jirrizulta li:-

i. L-umdita fil-hajt fuq in-naha tal-proprjeta tal-atturi *".... titla' ghal seba' filati lejn it-triq."*.
ii. Fid-dar tal-atturi m'hemmx umdita' fil-hajt divizorju.
iii. Meta tnehhiet il-hamrija fil-parti ta' quddiem tad-dar tal-konvenut irrizulta li:-

a. hemm madwar filata u nofs konkos mal-hajt bil-plastic warajh. Il-konkos fih hxuna ta' madwar 9 centimetri fl-ewwel nofs filata u madwar 6 centimetri fil-filata l-ohra.
b. taht il-konkos mal-hajt divizorju m'hemm xejn.
c. hemm gholi ta' madwar filata u nofs hamrija, u taht il-hamrija kien hemm *"packing"*.

Fis-seduta tad-9 ta' Lulju 1993 gie verbalizzat:

"Gew diskussi diversi proposti dwar transazzjoni, u fl-ahhar sar qbil minghajr pregudizzju ghal din il-kawza illi l-konvenut Sammy Buttigieg, ghandu kemm jista' jkun malajr, iqabbad pesuna li ghandha taghmel dawk ix-xogholijiet li skond il-perit tekniku, huma necessarji sabiex din il-lamentela tal-attrici tigi solvuta." (fol. 65).

Wara li gie prezentat ir-rapport il-qorti tat il-fakolta lill-atturi sabiex iressqu affidavit tal-attrici sabiex tirribatti l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-atturi kienu baxxew *".... is-superfici tat-terren biex tibni basement."*. Fuq proposta tal-konvenuta dan wassal sabiex l-atti jergghu jintbaghatu quddiem il-perit tekniku biex jisma' l-provi u jirrelata bil-miktub. Fil-fatt hekk sar u fl-4 ta' Mejju 2009 il-perit tekniku ipprezenta t-tieni rapport. Din id-darba ikkonkluda:-

i. Meta bnew l-atturi ma baxxewx is-superfici tat-terren biex jibnu l-basement, u l-basement irrizulta peress illi t-triq gholiet b'xi hames filati.
ii. Il-hsara saret minhabba l-umdita li gejja min-naha tal-fond tal-konvenut meta kienet tissaqqa l-hamrija[2]. Semma wkoll li fl-access li sar fit-2 ta' Ottubru 1992 kien ikkonstata li taht il-hamrija kull ma kien hemm kien packing, u *".... allura l-ilma sew tax-xita kif ukoll tat-tisqija kien jista jibqa' niezel facilment minn gol-hamrija ghal gol-packing bil-konsegwenza li jixxarrab il-hajt minn naha tal-konvenuti."* (fol. 221). Jirrizulta li meta tnehhiet il-hamrija dan il-*packing* ma kienx tnehha kollu. Fil-fatt il-persuna li ghamlet ix-xoghol, Carmelo Azzopardi, xehed: *"Jiena sibt*

---

[2] Il-perit tekniku osserva wkoll li *"fattur iehor li kkontribwixxa ghal din l-umdita fil-hajt huwa l-fatt illi l-parti ta' quddiem tal-post tal-konvenuti fejn kien hemm il-hamrija mhix msaqqfa u allura l-ilma tax-xita kien jibqa' niezel dirett gol hamrija."*.

it-trab imnehhi u kien gholi ta' filata jew tnejn. Jien ghamilt il-qatran tal-plastic u lwejtu ghal go tal-konvenut. L-isfel minn dak il-plastic kien hemm trab u gebel. Jien ma haffirtx iktar milli kien hemm gia mhammel." (fol. 69).

Il-konvenut ressaq bhala xhud lill-perit Guido Vella li qal: "*Il-hsara rajta u tikkonsisti f'umdita. Din tista tkun rising damp tiela minn taht il-hajt minn gol blat, tista tkun ukoll tippenetra minn gol-hajt tat-triq ghal go ras il-hajt. Dan ghaliex il-hajt huwa tal-kantun tal-franka li mhux water tight. Ma nistax neskludi li l-umdita' gejja mill-gemb tal-hajt. Sa fejn naf jien, hemmhekk mirdum ghax hemmhekk parapett."* (fol. 226). L-istess perit kien attenda ghall-access li sar fl-4 ta' Marzu 2010 u ddikjara li l-hsara fil-hajt divizorju hi minhabba xita aciduza, duhhan tat-trafikku li jghaddi minn Vjal Mnarja, raxx tal-bahar u rising damp. M'huwiex verosimili li l-hsara hi minhabba xita aciduza, duhhan tal-vetturi, u raxx tal-bahar. Fl-istess triq il-qorti ma ratx l-istess tip ta' hsara fil-hitan l-ohra. Ghalhekk tibqa' l-possibilta' ta' *rising damp*. Dan jigri meta ilma mill-art jidhol fil-hajt u jitla' l-fuq u jevapora internament. Dan ihalli warajh *soluble salts* li biz-zmien jikkristalizza ruhu u jibqa' jassorbi l-umdita' mill-ambjent ta' madwaru, u jwassal sabiex il-hajt jibqa' umduz u b'hekk il-gebel jitmermer. Fil-fehma tal-qorti li hu rilevanti hu li:-

i. Fil-hajt li jigi taht it-tarag mikxuf m'hemmx sinjali ta' dan l-allegat *rising damp*. Din il-parti tal-hajt m'hijiex mikula. Minkejja s-sottomissjonijiet li ghamel id-difensur tal-konvenut, il-hajt li jigi taht it-tarag m'huwiex maghluq u hu ferm iktar vicin l-art.

ii. Fil-verbal tal-access li kien sar mill-perit tekniku fil-25 ta' Marzu 1992 jinghad li *"Gie kkonstatat illi fid-dar m'hemmx umidta."*. Fil-fehma tal-qorti din il-konsiderazzjoni wkoll timmilita kontra t-tezi tal-konvenut.

iii. Il-hsara m'hijiex fit-tul kollu tal-hajt divizorju mikxuf (ara ritratti).

iv. Jirrizulta li wara li tnehhiet il-hamrija u l-wicc tal-art tghatta, l-umdita' ma baqghetx tinxtered mal-kumplament tal-hajt.

M'hemmx dubju li l-kwistjoni hi ta' natura teknika. Wiehed irid jistabilixxi x'inhi s-sors tal-hsara li hemm fil-hajt divizorju. Il-qorti hi tal-fehma li ma tistax tiskarta l-parir li ta l-perit tekniku li wara kollox hi wkoll prova. Hu veru li fl-ewwel rapport kien wasal ghal konkluzjoni differenti, pero dan sar fuq il-premessa li fil-livell ta' taht it-triq kien sar thaffir mill-atturi. Il-provi li tressqu wara l-ewwel rapport juru mod iehor.

L-Artikolu 419 tal-Kodici Civili jipprovdi li *"Ebda wiehed mill-girien ma jista' – (c) iqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni."*. Il-konvenut jsostni li dan il-provvediment ma japplikax ghaliex il-hajt in kwistjoni m'huwiex komuni. F'dan ir-rigward mart il-konvenut xehedet *"Il-hajt divizorju ta' bejnietna bnejtu nofsu go ta kull wiehed, skond, jekk miniex sejra zbaljat kif kelli stipulat fuq il-kuntratt tal-akkwist tieghi."* (fol. 267). Dan ifisser li nofs il-hajt inbena fl-art tal-atturi[3]. Fil-fehma tal-qorti dan il-provvediment jaghti lok li jekk fin-naha l-ohra tal-hajt divizorju titfacca xi hsara fil-hajt minhabba umdita, taghti lok ghall-presunzjoni *juris tantum* li l-umidita giet kagunata mill-materjal niedi li tqieghed mieghu. F'dik l-eventwalita hu l-konvenut li jrid iressaq provi konvincenti li l-hsara ma gratx minhabba l-hamrija li kienet qeghda tmiss mal-hajt.

Hu minnu wkoll li skond il-permess tal-bini, fil-proprjeta tal-atturi ma kellux isir basement. Tant hu hekk li fil-pjanta tal-permess dak is-sular hu ndikat bhala *"deleted"* (fol. 251). Fl-access li sar fl-4 ta' Marzu 2010 il-perit tekniku qal li *".... kieku fil-proprjeta tal-atturi hemm parapet bhal dak tal-fond tal-konvenut, ma kienx ikun hemm il-hsara li hemm illum fil-hajt divizorju."* (fol. 323). Fil-fatt fl-access li sar fl-4

[3] F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza li nghatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Frar 1983 fil-kaza **Emanuel Mizzi vs Carmelo Debono** fejn gie osservat: *"Meta l-attur bena l-hajt in kwistjoni nofsu fuq il-proprjeta tieghu u nofsu fuq il-proprjeta tal-konvenut, dak in-nofs mibni fuq il-proprjeta tal-konvenut sar b'ligi ta' proprjeta tal-konvenut anke qabel ma pogga mieghu bil-kostruzzjonijiet li ghamel u anke kieku ma ghamilx uzu minnu u bena singlu."*. F'dan is-sens ukoll hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Charles Micallef vs Paul Pisani** deciza fis-7 ta' Ottubru 1997. F'kull kaz il-presunzjoni hi li l-hajt hu komuni gialadarba qieghed jifred zewg spazji li m'humiex mibnija (Artikolu 409-410 tal-Kodici Civili). Ukoll jekk wiehed ma jaqbilx ma' din il-fehma, kullhadd hu responsabbli li jaghmel tajjeb ghall-hsara li tigri lil haddiehor bi htija tieghu.

ta’ Marzu 2010 il-perit tekniku osserva li *“... fuq in-naha tal-proprjeta tal-konvenut il-gebel m’huwiex mikul kif inhu fuq in-naha tal-atturi, ghaliex din il-parti tal-hajt ma kenitx esposta ghall-elementi.”* (fol. 323).

Wara li l-qorti rat l-atti kollha hi tal-fehma li r-ragunment li ghamel il-perit tekniku fit-tieni rapport ghandu mis-sewwa. Il-fatt li l-konkluzjoni hi differenti minn dik tal-ewwel rapport ma jfissirx li b’daqshekk ghandha tigi skartata. Hu evidenti li fl-ewwel rapport il-perit tekniku bbaza l-konkluzjoni fuq il-premessa li l-atturi kienu hafru taht il-livell tat-triq u ma hadux prekawzjonijiet necessarji. Pero wara rrizulta li ma kienx sar dan it-thaffir meta l-atturi zviluppaw l-art taghhom. Ghalkemm l-gholi tal-hamrija ma kienx hafna, irrizulta li taht il-hamrija kull ma kien hemm kien *packing*. Mela certament l-ilma tax-xita u li jitfa’ l-konvenut fil-hamrija, kellu minn fejn ighaddi. Lejn l-ahhar tal-kawza l-konvenut argumenta li mal-hajt divizorju kien ghamel il-qatran taz-zebgha u sahansitra pprezenta wkoll ritratti (fol. 319) u sar access iehor fl-4 ta’ Marzu 2010, u ghalhekk ma setax kien hemm perkolazzjoni ta’ ilma. F’dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. M’hemmx prova ta’ kemm il-filata hi mizbugha bil-qatran. Il-qorti rat filata wahda biss mizbugha.
ii. Il-fatt li jidher dan il-qatran m’huwiex xi garanzija li ma kienx hemm perkolazzjoni ta’ ilma.
iii. Fil-verbal tal-access li sar fl-4 ta’ Marzu 2010 jinghad: *“il-perit Emanuel Vella gie mistoqsi jekk minn dak li qieghed jara fil-post iridx ibiddel xi haga mill-konkluzjonijiet li ghamel fir-rapport, u jwiegeb li ghadu jsostni l-istess posizzjoni.”* (fol. 323).
iv. Il-hsara fil-hajt divizorju tidher lokalizzata fl-area fejn kien hemm il-hamrija u l-isfel minnha, cjoe’ fejn kien hemm il-packing tal-materjal.

Il-qorti ma tistax pero taghlaq ghajnejha ghal fatt li l-hsara fil-hajt kompliet taccentwa ruhha minhabba l-fatt li l-atturi ghamlu zvilupp fejn suppost ma sarx zvilupp. Ghalhekk il-qorti ser tiddeciedi li l-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb ghal tletin (30%) mill-ispejjez li jridu jsiru sabiex tissewwa l-hsara li hemm fil-hajt divizorju. Persentagg li qieghed jigi

stabbilit u bazat fuq dak li ra fil-post l-Magistrat sedenti waqt l-accessi li saru.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenut.
2. Tichad it-tielet eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenut.
3. Tiddikjara li l-konvenut hu respnsabbli ghall-hsara li hemm fil-hajt divizorju li jifred id-dar tieghu minn dik tal-atturi. B'dan li l-atturi huma responsabbli ghal tletin fil-mija (30%) tal-hsara peress li kkontribwew sabiex din tizdied minhabba li ma bnewx skond il-permess ta' zvilupp.
4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex sal-15 ta' Gunju 2011 jaghmel it-tiswija li hemm bzonn li jsir fil-hajt divizorju, u dan taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit tekniku Emanuel Vella[4]. Spejjez tax-xoghol li jrid isir ghandhom jinqasmu in kwantu ghal sebghin fil-mija (70%) a karigu tal-konvenut u l-kumplament a karigu tal-atturi.
5. F'kaz li l-konvenut ma jwettaqx ix-xoghol tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu x-xoghol, b'dan li l-ispejjez jinqasmu skond kif jinghad hawn fuq.

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal sebghin fil-mija (70%) a karigu tal-konvenut u tletin fil-mija (30%) a karigu tal-atturi. B'dan li l-ispejjez kemm tal-ewwel rapport u tieni rapport li pprezenta l-perit tekniku ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet[5]. Spejjez relatati mad-digriet li kien inghata wara li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 1993 l-kawza giet kancellata, huma a karigu tal-atturi.

[4] M'ghandux isir xoghol jekk ma jkunx gie awtorizzat mill-perit tekniku Emanuel Vella.
[5] Il-qorti qeghda tordna hekk ghaliex hi tal-fehma li kull parti kkontribwixxia bil-mod taghha sabiex saru spejjez bla bzonn.

< Sentenza Finali >

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