MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 333/2010

Emanuel u Victoria mizzewgin Mallia
vs
Frans u Salvina mizzewgin Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta’ April 2010 li jghid hekk:

Illi l-partijiet kontendenti huma proprjetarji jew jippossjedu proprjetajiet residenzjali f'Triq il-Vitorja, Hal Qormi li huma adjacenti;

Illi xi snin ilu l-intimati kienu ezegwew xogholijiet strutturali fil-proprjeta taghhom;

Illi bhala konsegwenza tal-imsemmija xogholijiet, gew ikkawzati hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti minhabba perkolazzjoni ta' ilma tax-xita li dahal fl-istess proprjeta rnill-proprjeta tal-intimati u r-rikorrenti sofrew danni kif

jirrizulta minn certifikat tas-26 ta' Marzu 2006 mahrug mill-Perit Vincent Buhagiar hawn anness markat Dok. "A";

Illi l-intimati kienu ammettew ir-responsabbilta taghhom ghall-imsemmija hsarat tant li kienu wettqu xi xogholijiet rimedjali fil-proprjeta tar-rikorrenti izda naqsu li jwettqu xogholijiet necessarji ta' tikhil u zebgha u xoghol konsistenti fi kxif ta' qatran biswit pixxina li tinsab fil-proprjeta tal-konvenuti;

Illi l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jezegwixxu dawn ix-xogholijiet fil-presenza tal-imsemmi Perit Buhagiar;

Illi l-intimati, interpellati diversi drabi jersqu sabiex jezegwixxu x-xogholijiet rimedjali jew altrimenti jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni minnhom kagjonati lill-esponenti, xorta wahda dawn baqghu sallum inadempjenti;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi r-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

1. Tiddikjara li permezz tax-xogholijiet strutturali minnhom imwettqa fil-proprjeta taghhom, l-intimati kkagunaw hsarat fil-proprjeta adjacenti tar-rikorrenti u kkawzawlhom danni;

2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fil-proprjeta taghhom kawza tal-istess xogholijiet jekk ikun hemm bzonn bl-opera ta' perit nominandi;

3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati;

4. Tordna lill-intimati jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali fil-proprjeta taghhom sabiex tigi eliminata l-kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma u tal-umdita fl-eventwalita illi din gejja minn nuqqasijiet indikati mill-istess periti nominandi jew ghar-ragunijiet illi jigu stabbiliti mill-istess;

5. Tikkundanna lill-intimati sabiex, f'qasir zmien u perentorju li ghandu jigi stabbilit min din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxu x-xogholijiet rimedjali u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jezegwixxu l-imsemmija xogholijiet a spejjez tal-intimati dan kollu taht is-supervizjoni tal-istess periti minnha mqabbda ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Lulju 2009 u bl-ingunzjoni tal- intimati minn issa stess ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti:

1. Illi l-esponenti jichdu illi huma ghamlu xi xogholijiet strutturali illi bihom setghet giet kawzata xi hsara fil-proprjeta tar-rikorrenti u li kkawzawlhom xi danni;

2. Illi ghalhekk m'hemm l-ebda likwidazzjoni ta' danni x'issir;

3. Illi huma bl-ebda mod ma ammettew xi responsabbilta tad-danni imma kull diskussjoni kienet minghajr pregudizzju. Da parti ta' Frans Azzopardi kien hemm offerta minghajr pregudizzju biex jevita kwistjonijiet mal-girien;

4. Illi m'hemm l-ebda xogholijiet rimedjali x'isiru attribwibbli ghal xi responsabbilta tal-konvenuti u ghalhekk ir-raba' u hames talbiet ghandhom jigu michuda;

Rat il-verbal tat-8 ta’ Novembru 2011;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-14 ta’ Dicembru 2011.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jallegaw illi l-konvenuti, girien taghhom ikkawzawlhom hsara fil-fond taghhom minn xogholijiet strutturali li ghamlu l-istess konvenuti fil-bitha taghhom li qabel kien gnien. Il-konvenuti jghidu li x-xogholijiet li ghamlu fil-proprjeta taghhom ma kkawzaw ebda hsara fil-proprjeta tal-atturi.

Il-perit tekniku li ghamel access fuq il-lok tal-incident iddeskriva l-fondi b'dan il-mod:

13 Il-fondi tal-partijiet jikkonsistu f'zewgt idjar li ghandhom madwar hamsin sena[1] u li jmissu ma' xulxin. Id-dar tal-intimati – mibnija fuq zewg sulari u tinkludi bitha kbira fuq wara – tinsab fuq ix-xellug u aktar 'il fuq fit-triq (madwar filata) mid-dar tar-rikorrenti li tinsab mibnija fuq sular wiehed. Fil-bitha taghhom l-intimati ghandhom swimming pool[2] u kantina fuq wara (Dok. AS1 ritratt 16) u kif ukoll shower-room[3] (Dok. AS1 ritratt 15). F'din il-bitha hemm ukoll tarag miftuh imiss mal-hajt divizorju mar-rikorrenti li jwassal ghall-bejt tal-intimati (Dok. AS1 ritratt 15).

Hsarat u kawza taghhom

Il-perit tekniku ikkonstata tlett tipi ta' hsarat u kkumenta fuqhom hekk fir-rapport tieghu:

Para**. 21** <u>Dwar l-ewwel tip ta' hsarat fil-hajt divizorju, cioe t-tbajja f'livell relattivament gholi</u>, mill-kejl mehud waqt l-access jirrizulta li l-hsara fix-xaft u l-hsara fl-ewwel kamra tas-sodda huma fl-istess livell fejn fuq in-naha l-ohra hemm it-tarag miftuh fil-bitha tal-intimati. Tant illi fl-ewwel kamra tas-sodda l-hsara ssegwi l-istess forma dijagonali tat-tarag[4] (Dok. AS1 ritratt 02). Jirrizulta illi dan it-tarag jinsab ingaljat (imqabbad) fil-hajt divizorju[5]. Matul l-access deher fil-miftuh fit-tarag tal-intimati (Dok. AS1 ritratt 12) u l-

[1] Affidavit tar-rikorrenti fol. 22 para. 2.
[2] Dikjarazzjoni 1 tal-intimati fol. 15.
[3] Dikjarazzjoni 3 tal-intimati a fol. 15.

[4] Affidavit tar-rikorrenti fol. 22 para. 4.
[5] Rapport tal-Perit Vincent Buhagiar Dok. A fol. 4 para. 3 u ritratti fol. 7, affidavit tar-rikorrent fol. 20 para. 5 u affidavit tar-rikorrenta fol. 22 para. 4.

esponent ma jeskludix illi hemm fili ohra miftuha li mhux facli daqshekk li jidhru fuq l-ghajn.

Para**.** **24** Ghalkemm il-fatt li l-intimati ksew il-hajt divizorju minn barra[6] jammeljora s-sitwazzjoni ghal dak li jirrigwarda l-perkolazzjoni mill-hajt divizjorju, fil-kaz odjern xorta wahda jirrizulta li gew ikkawzati hsarat minhabba perkolazzjoni mill-hajt divizorju.

Para**.** 25 Ghaldqstant it-tbajja fil-hajt divizorju f'livell relattivament gholi huma kkawzati minn perkolazzjoni ta' ilma minn mat-tarag tal-intimati.

Gie relevat mill-perit tekniku illi l-atturi lmentaw minn vit tal-ilma li l-konvenuti ghandhom mal-hajt divizorju u li kien qed jikkawza skular ta' ilma ghand ir-rikorrenti. Il-perit tekniku rrizultalu illi l-vit issa tnehha minn postu u d-dhul tal-ilma ghand ir-rikorrenti waqaf.

Para**.** 26 <u>Dwar it-tieni tip ta' hsarat fil-hajt divizorju, cioe dawk fil-baxx, fl-ewwel filata fuq il-madum</u>, mill-kejl mehud waqt l-access jirrizulta illi dawn jinsabu fejn l-intimati ghandhom il-parti tal-bitha fejn m'hemmx kantina tahtha. Il-bitha tal-intimati tinsab madwar filata 'l fuq mill-madum tar-rikorrenti u ghalhekk dawn it-tbajja u tfarfir fil-hajt divizorju huma relatati ma' umdita minn materjal li jinsab taht il-madum tal-bitha tal-intimati u li jmiss mal-hajt divizorju, 'il fuq mill-livell tal-atran tar-rikorrenti[7]. Fil-parti tal-bitha fejn l-intimati ghandhom kantina m'hemmx hsarat ghand ir-rikorrenti ta' din in-natura. Ghalkemm fil-provi jissemma li l-hajt ta' din il-kantina huwa umdu[8], dan jista' jkun dovut ghall-fatt illi fuq in-naha l-ohra hemm il-pedamenti tar-rikorrenti u li ghalkemm l-intimati ghamlu l-plastik[9] l-umdita xorta qed tippenetra. Madankollu dan bl-ebda mod ma jincidi fuq il-mertu tal-kaz odjern billi fuq in-naha l-ohra tal-kantina hemm il-kcina tar-rikorrenti li fiha m'hemmx hsarat.

---

[6] Affidavit tal-intimat para. 4 u affidavit tal-bennej Philip Mifsud para. 5.
[7] Rapport tal-Perit Vincent Buhagiar Dok. A fol. 4 para. 2.
[8] Xhieda tal-Perit 'vincent Buhagiar pg 4 para. 2.
[9] Affidavit tal-intimat para. 3 u affidavit tal-bennej Philip Mifsud para. 3/4.

Para**. 32** Ghalkemm il-fatt li l-intimati ccangaw il-hamrija originali bil-madum jammeljora s-sitwazzjoni ghal dak li jirrigwarda l-umdita, fil-kaz odjern ma jirrizultax tali ammerjorament billi l-qatran fil-hajt divizorju gie pregudikat bix-xogholijiet li ghamlu l-intimati.

Para**. 33** Ghaldaqstant it-tbajja u tfarfir fil-hajt divizorju fil-baxx, fl-ewwel filata fuq il-madum, huma kkawzati minn umdita li qed tippenetra fil-hajt divizorju, fuq il-qatran, mill-materjal li jinsab taht il-madum tal-bitha tal-intimati li jmiss mal-istess hajt divizorju.

Para**. 34** <u>Dwar il-madum maqtugh minn mal-hajt fix-shower tar-rikorrenti</u> (Dok. AS1 ritratt 05), ghalkemm dawn it-tip ta' hsarat gieli jissuccedu kawza ta' umdita jew tixrib, ma jirrizultax illi bix-xogholijiet li saru mill-intimati gie pregudikat il-qatran fil-hajt divizorju f'dan il-lok billi hawnhekk l-intimati ghandhom kantina taht il-bitha taghhom. Tant illi f'dan il-lok, fil-kcina adjacenti tar-rikorrenti, ma tfaccatx umdita fil-hajt divizorju. Oltre minn hekk, ir-rikorrenta xehdet "*nghid illi l-hsara illi ahna garrabna fid-dar taghna tikkonsisti f'umdita f'zewgt ikmamar tas-sodda u fil-bitha*"[10] u ma tirreferix ghal hsarat fix-shower[11]. Lanqas ir-rapport tal-Perit tar-rikorrenti Vincent Buhagiar Dok. A anness mar-rikors promotur ma ssir xi referenza ghal hsarat fix-shower. Ghalhekk l-esponent qed jiskarta l-hsarat fil-madum tax-shower tar-rikorrenti.

Responsabilta ghad-danni

A tenur tal-artikolu 1031 tal-Kodici Civili, kull persuna twiegeb ghall-hsara li tigri bil-htija taghha. Is-sinifikat tal-kelma htija ghandha tkun kompletament wiesgha, kemm kawzata mid-dolo u tasal sal-imprudenza l-aktar ljevi (Vol XLVV1-I-p 479, **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi et**, Appell, 2 ta' Marzu 1962).

---

[10] Affidavit tar-rikorrenta fol. 20 para. 5.
[11] Affidavit tar-rikorrenta fol. 23 para. 3.

Ir-rapport tal-perit tekniku jitfa’ l-kawza tal-hsara fuq ix-xogholijiet li l-konvenuti ghamlu fil-bitha taghhom. Pero l-kawza tal-hsara ma jfissirx necessarjament responsabilta ghal tali hsara. Din ir-responsabilta trid tigi ppruvata mill-atturi.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** deciza fit-12 ta’ April 2007 mill-Imhallef Philip Sciberras il-principji dwar il-piz tal-prova gew spejgati b’dan il-mod:

“In materja ta’ provi, r-regoli l-aktar prevalenti flordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:

a. Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt, l-oneru li ggib il-prova talezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn ilkontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5.

b. Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, ‘jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi tal-attur hija sostenuta’ – Ara Vol. XXXVII/i/577.

c. Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew tal-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;

d. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk

il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u rrazzjonalita`, kif ukoll koerenti ma’ l-elementi utilizzati allura skont gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta’ revizjoni – Ara b’ezempju Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco – App. 30 ta’ Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)”;

Issa fil-kaz odjern jidher stabbilit illi x-xogholijiet ta’ swimming pool u tarag ingaljat fil-hajt divizorju fil-proprjeta tal-konvenuti saru fi zmien meta ma saru ebda xogholijiet mill-atturi fil-proprjeta taghhom, u meta l-hajt divizorju kien gia ezistenti. Ma rrizultat ebda prova da parti tal-konvenuti illi kien hemm xi hsara pre ezistenti fil-proprjeta tal-atturi li setghet kienet il-kawza tal-hsarat sofferti mill-atturi jew li kkontribwiet ghal hsara sofferta. Il-perit ex parte tal-konvenuti ghamel l-osservazzjonijiet tieghu dwar il-possibli kagun alternattiv ghal hsarat sofferti mill-atturi pero l-perit tekniku Alan Saliba evalwa dawn l-osservazzjonijiet u skartahom. Din il-Qorti ma ghandhiex raguni valida u serja ghaliex ghandha ma taqbilx ma dak konkluz mill-perit tekniku nominat mill-Qorti. Del resto l-konvenuti ma eskutewx il-perit tekniku fuq dan ir-rapport u anqas intalbet in-nomina ta’ periti perizjuri in segwitu ghal dan ir-rapport.

Hu minnu li hemm divergenza bejn il-partijiet meta saru x-xogholijiet pero din id-divergenza ma tbiddel xejn mill-fatti u cioe illi t-tarag mal-hajt divizorju u l-pool u xogholijiet relatati maghha inkluz it-tqeghid tal-madum f’livell oghla mill-qatran fil-hajt divizorju kienu l-kawza tal-hsarat sofferti mill-atturi.

Il-Qorti tqis illi l-atturi ippruvaw sodisfacentement illi l-hsara sofferta minnhom giet kawzata mix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti kif accertat mill-perit tekniku Alan

Saliba wara li mhux biss wasal ghal opinjoni tieghu izda wkoll evalwa u skarta l-opinjoni tal-periti ex parte tal-konvenuti.

Danni

L-atturi ghamlu zewg talbiet ta' danni wahda konsistenti fil-likwidazzjoni tal-hsara sofferta fil-proprjeta taghhom u l-ohra dwar ix-xogholijiet rimedjali li jridu jsiru mill-konvenuti biex il-hsara ma tirrepetix ruhha.

Il-perit tekniku ikkonsidra z-zewg talbiet u wara li ha konjizzjoni tal-hsarat sofferti mill-atturi kkonkluda illi l-atturi ghandhom jigu kumpensati s-somma ta' €1,154.80 li jinkludu tikhil u zebgha f'zewgt ikmamar tas-sodda u fix-xaft kif ukoll rimbors tad-drittijiet tal-perit mqabbad mill-atturi biex jaghtihom parir dwar il-kawza tal-hsarat (ara paragrafi 35 sa 40 tar-rapport peritali). Din il-Qorti taqbel illi dawn id-danni huma gustifikati inkluz l-ispejjez tal-perit ex parte tal-atturi billi dawn l-ispejjez gew minfuqa bi skop li jaccertaw li l-hsara ma kienitx kawzata minn raguni imputabbli lilhom qabel intentaw il-kawza u ghalhekk ghandhom jigu meqjusa bhala danni materjali attwali li l-konvenuti ghandhom jinzammu responsabbli ghalihom.

In kwantu ghax-xogholijiet rimedjali l-perit tekniku qal hekk fir-rapport tieghu:

Para**. 43** Ix-xogholijiet rimedjali li ghandhom isiru ghand l-intimati sabiex ma tkomplix issir hsara ghand ir-rikorrenti huma s-sealing tal-fili tal-madum tat-tarag, inkluz anke permezz ta' water-proofing trasparenti fuq il-madum tat-tarag u kif ukoll mal-hajt divizorju. Il-materjal li hemm taht il-madum tal-bitha tal-intimat ghandu jigi separat mill-hajt divizorju sal-livell tal-qatran permezz ta' damp-proofing vertikali li ghandu jkun protett permezz ta' qoxra jew boarding.

Para**. 44** Ghal ragunijiet teknici, l-ewwel ghandhom isiru x-xogholijiet rimedjali ghand l-intimati qabel ir-rikorrenti jsewwu l-hsarat taghhom. Ix-xogholijiet rimedjali ghand l-intimati ghandhom isiru fi zmien xahrejn.

Anki f’dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma’ dak li kkonkluda l-perit tekniku bhala tiswijiet rimedjali ragjonevoli li ghandhom jipprevjenu hsarat ulterjuri fil-proprjeta tal-atturi.

Decide

Ghalhekk, ghar-ragunijiet kollha fuq esposti, din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti; u

tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet attrici; u

in kwantu ghal tielet talba attrici tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ €1,154.80 in linea ta’ danni likwidati; u

in kwantu ghar-raba’ u hames talbiet attrici tordna li l-konvenuti jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali fil-proprjeta taghhom kif elenkati mill-perit tekniku Alan Saliba fil-paragrfu 49 tar-rapport peritali tieghu a fol. 51 tal-process, cioe sealing tal-fili tal-madum tat-tarag, inkluz anke permezz ta’ water-proofing transparenti mal-madum tat-tarag u kif ukoll mal-hajt divizorju u kif ukoll damp-proofing vertikali li ghandu jkun protett permezz ta’ qoxra jew boarding bejn il-materjal li hemm taht il-madum tal-bitha tal-intimati u l-hajt diverzorju, u dan entro xahrejn millum taht id-direzzjoni tal-istess Perit Alan Saliba li qed jigi nominat ghal dan l-iskop biex jissorvelja u jiccertifika l-istess xogholjiet. Fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Perit Alan Saliba u l-Qorti tordna illi f’dan il-kaz il-konvenuti jaghtu access liberu u meta mitluba biex l-atturi jaghmlu x-xogholijiet.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Perit Alan Saliba nominat ghall-iskop tal-esekuzzjoni ta’ parti minn din is-sentenza jkunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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