MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 1374/1998/1

Carmela Soler, armla ta' Romeo Soler, John Soler, Anthony Soler, Francis Soler u Salvatore Soler, ulied Carmela Soler u b'digriet tal-20 ta' Mejju 2003 l-imsemmija John Soler, Anthony Soler u Francis Soler assumew l-atti ta' din il-kawza fil-persuna taghhom bhala l-eredi ta' Carmela Soler ukoll

vs

(1) Charles u Rose konjugi Azzopardi
(2) Mario u Pauline konjugi Manicaro
(3) Guzeppi Ellul u b'digriet tat-2 ta' Mejju, 2005, il-gudizzju gie trasfuz fil-persuni ta' Lilian sive Emanuela mart Francis Vella, Maria Angela sive Mary, Salvina sive Silvia u Maria Concetta ahwa Ellul stante il-mewt tal-konvenut Guzeppi Ellul

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentatata mill-atturi fl-24 ta’ Gunju, 1998, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi attrici Carmela Soler, hija sid u usufruttwarja ta’ tlett (3) garaxxijiet li l-access ghalihom huwa mit-Triq Ninu Cremona, f’Rahal Gdid;

Illi l-imsemmija tlett (3) garaxxijiet huma sottoposti ghall-propjeta’ tal-konvenuti rispettivi, u cioe’, garaxx numru wiehed (1) li hu sottopost ghall-fond tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi, garaxx numru tnejn (2) li hu sottopost ghall-fond tal-konvenuti Mario u Pauline konjugi Manicaro, filwaqt li garaxx numru erbgha (4) hu sottopost ghall-fond tal-konvenut Guzeppi Ellul;

Illi l-attrici sofriet hsarat kbar fis-soqfa tal-imsemmija garaxxijiet, liema hsarat, skond ir-rapporti tal-perit arkitett imqabbad mill-attrici, huma tant fi stat avvanzat, li s-soqfa huma ta’ perikolu imminenti ghal min juza il-garaxxijiet u ghal min jghix fuq l-istess garaxxijiet ghax fil-fatt kienu waqghu bicciet mis-saff t’isfel tas-soqfa;

Illi l-perit arkitett irraporta li l-hsarat huma kkawzati minn dhul ta’ ilma minn fuq is-soqfa msemmija, cioe’ mit-terazzini, galleriji jew bjut mikxufa li jezistu fuq is-soqfa tal-istess garaxxijiet;

Illi oltre minn dhul ta’ ilma minn fuq is-soqfa imsemmija, l-attrici tikkonstata li l-hsarat huma ukoll kkawzati minn dhul ta’ ilma tad-dranagg li skula mas-snin minn fuq is-soqfa tal-garaxxijiet, rizultanti difetti, hsarat jew nuqqas ta’ manutenzjoni tal-katusi sopraposti l-istess garaxxijiet;

Illi l-attrici interpellat diversi drabi lill-istess konvenuti sabiex kull wiehed minnhom jirrimedja l-hsarat minnhom kkagunati fis-soqfa tal-garaxxijiet relattivi sottoposti ghal kull fond tal-konvenuti, u dan biex jitnehha l-perikolu imminenti kif hu spjegat fir-rapporti tal-imsemmi perit arkitett fuq citati;

Illi l-imsemmija garaxxijiet huma okkupati kif ukoll uzati fuq bazi regolari minn ulied l-attrici, ukoll atturi f'din il-kawza;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tiddeciedi u tiddikjara li l-hsarat li garrbet l-attrici fis-soqfa tal-garaxxijiet kienu kkagunati minn certi difetti, hsarat jew nuqqasijiet li ghalihom kienu unikament responsabbli is-sidien tal-fondi rispettivi soprapost ghal kull garaxx;
2. tillikwida d-danni sofferti mill-attrici fis-soqfa tal-garaxx numru wiehed (1), fil-garaxx numru tnejn (2) u fil-garaxx numru erbgha (4);
3. tikkundana lill-konvenuti ihallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata fit-talba precedenti;
4. tikkundanna lill-konvenuti jirrimedjaw id-danni sofferti billi jaghmlu x-xogholijiet necessarji fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas, illi l-istess attrici tigi awtorizzata taghmel ix-xogholijiet rimedjabbli kollha a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittri legali datati 12 ta' Novembru 1997, tal-ittri ufficjali datati Jannar 1998 u bl-interessi, kontra l-konvenuti mil-lum ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mario u Pauline Manicaro, li in forza taghha huma eccepew :

(1) Illi preliminarjament il-gudizzju ma huwiex integru stante li hemm diversi coproprjetarji tat-tliet (3) garaxxijiet msemmija fic-citazzjoni li sal-lum ghadhom ma humiex parti f'din il-kawza;
(2) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju it-talbiet attrici in kwantu diretti kontra il-konvenuti Manicolo huma insostenibbli stante li l-ebda familja Manicolo ma ghandha xi konessjoni mal-fondi imsemmija fic-citazzjoni u ghalhekk l-istess konvenuti Manicolo ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

(3) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, fil-meritu it-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kif iccertifikaw il-Periti u l-Awtoritajiet Sanitarji ma huwiex minnu li xi ilma qed jikula mill-fondi tal-konvenuti ghal gol-garaxxijiet tal-atturi u jekk l-attur qed jirriskontraw xi hsarat dawn huma kawzati minn difetti fil-bini tal-istess atturi.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Mario u Pauline Manicaro;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Guzeppi Ellul, li in forza taghha huma eccepew :

(1) Illi preliminarjament il-gudizzju ma huwiex integru stante li hemm diversi coproprjetarji tat-tliet (3) garaxxijiet msemmija fic-citazzjoni li sal-lum ghadhom ma humiex parti f'din il-kawza;
(2) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju it-talbiet attrici in kwantu diretti kontra il-konvenuti Manicolo huma insostenibbli stante li l-ebda familja Manicolo ma ghandha xi konessjoni mal-fondi imsemmija fic-citazzjoni u ghalhekk l-istess konvenuti Manicolo ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;
(3) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, fil-meritu it-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kif iccertifikaw il-Periti u l-Awtoritajiet Sanitarji ma huwiex minnu li xi ilma qed jiskula mill-fondi tal-konvenuti ghal gol-garaxxijiet tal-atturi u jekk l-attur qed jirriskontraw xi hsarat dawn huma kawzati minn difetti fil-bini tal-istess atturi.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Guzeppi Ellul;

Rat id-digriet taghha tal-1 ta' Dicembru 1999 li permezz tieghu hatret lil Perit Joseph Jaccarini bhala perit tekniku bis-soliti fakoltajiet.

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat il-provi li gew prodotti, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tat-13 ta’ Lulju 2000 li permezz tieghu irrevokat l-inkarigu moghti lill-Perit Tekniku u ordnatlu jirritorna lura l-atti kollha fil-pussess tieghu;

Rat id-digriet taghha tal-5 ta’ Dicembru 2002 illi permezz tieghu irrevokat contrario imperio id-digriet taghha tat-13 ta’ Lulju 2000 u regghet ikkonfermat l-inkarigu moghti lil Perit Joseph Jaccarini bhala periti tekniku.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Joseph Jaccarini minnu ipprezentat u mahluf fit-28 ta’ Marzu 2008;

Semghet l-eskussjoni illi ghamlu l-atturi tar-rapport tal-perit tekniku Joseph Jaccarini;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat illi l-konvenuti iddikjaraw li ma ghandhomx x’izidu mal-konkluzzjonjiet tal-perit tekniku li jikkonferma dak sostnut fl-eccezzjonijiet taghhom u li partikolarment it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti;

Rat illi l-konvenuti ma ipprezentawx nota ta’ sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi a skans ta’ ripetizzjoni il-Qorti sejra tipproduci il-provi illi semgha il-perit tekniku kif gej :

“Anthony Soler wiehed mill-atturi xehed li huwa l-proprjetarju tal-garage Nru 4 li huwa sottopost ghall-proprjeta’ li fiha tabita il-familja Ellul u ftakar li kemm hu kif ukoll missieru kienu raw ilma iqqattar mis-saqaf. Kienu jnehhu iz-zewg karozzi li kien ikun hemm fih u dan minhabba li kienu jaqghu xi bicciet mill-istess saqaf u l-garage kien jintuza ghall-imbarazz minn xi ghaxar snin ‘l

hawn izda l-ilma kien ilu jqattar minn xi ghoxrin sena. Is-Sur Ellul wiehed mill-konvenuti kien avvicinat minn missieru kif ukoll b'ittri, biex issiru t-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-garage. Is-Sur Ellul kien kiteb tramite l-Avukat tieghu li huwa ma kienx responsabbli ghall-hsara li kien hemm. Kien gie esebit r-rapport peritali tal-AIC Muscat Azzopardi li jinsab fil-process u sallum huwa ghadu ma juzax il-garage.

Kienet giet ipprezentata mill-Avukat Difensur, pjanta tal-garages li kienet saret mill-AIC David Vassallo u ddikjara li x-xhieda li kien ta' Anthony Soler kienet tirreferi ghall-garage Nru 4.

Ix-xhud Anthony Soler kompla bix-xhieda tieghu billi qal li sa fejn kien jaf hu, il-proprjeta' sovraposta ghall-garage tieghu kienet tas-Sur Ellul.

Ix-xhud John Soler, wiehed mill-atturi ddikjara li huwa l-proprjetarju tal-garage Nru 2 li huwa sottopost ghall-fond tar-residenza ta' Mario Manicaro. Mis-saqaf tal-garage kienu qed jaqghu bicciet tal-konkos u nkixef il-hadid msaddat. Ilma mis-saqaf iqattar u ma setghax iddahhal il-karozza. Kien ingab tas-Sanita li ma kienx jaf jekk dan rax il-garage tieghu. Minhabba dan, il-garage ma setghax jinkera. Magna ta' mastrudaxxa li kien hemm kienet tappartjeni lilu. Illum huwa kien irtirat u ma jaghmilx uzu mill-garage. Kien cert li missieru, li ilu mejjet xi seba' snin, kien kellem l-inkwilin tal-fond ta' fuq, meta l-hsara kienet tesizti diga. Ix-xhud ftakar li ommu kienet baghtet ittra bl-Avukat.

Frans Soler, wiehed mill-atturi, werriet tal-garage Nru: 1, sottopost ghall-fond ta' Charles Azzopardi, xehed li mis-saqaf tal-garage tieghu jinzel ilma wara x-xita u is-saqaf ghandu x-xibka tar-rinforz mikxufa f'xi partijiet u gieli waqghu xi bicciet mis-saqaf fl-art. Fil-garage izomm fregatina u xi ghodda li ma tappartjenix lilu. Kien kellem lil Azzopardi fuq dan li kien qallu li mhux minn ghandu. Kien gab lil tas-Sanita li huma ndikati bhala xhieda.

L-AIC R. Muscat Azzopardi, li kien imqabbad minn wiehed mill-atturi kien ghamel l-ispezzjoni tieghu tal-garages Nru 1, 2, u 4 li jintlehqu mit-Triq Ninu Cremona f'Paola. Huwa kien irrilaxxja rapport datat 5 ta' Gunju 1997 li jinsab bhala Dok "A1" fil-process u certifikat iehor datat 27 ta' Frar, 1998 li ukoll jinsab fil-process bhala Dok. A 2. L-ewwel certifikat kien jikkonstata li kien hemm hsarat fis-soqfa tal-garages. Kien hemm pakkar fil-konkos u l-hadid ta' taht li kien inkixef, kien imsaddad. Kien hass li s-saqaf kien perikuluz. Dan kien rega' gie ikkonfermat fit-tieni rapport tieghu meta kien ra li ma kienx sar tibdil fil-kondizzjoni originali li kien ra ghaliex ma sarux tiswijiet u ghalhekk is-saqaf kien ghadu perikoluz. "Ilma jqattar mis-soqfa waqt l-ispezzjoni li ghamilt, ma kien hemm qatt," iddikjara x-xhud waqt il-kontro-ezami.

Omar Grech, Health Inspector, kien dahal minn flok il-Health Inspector li f'Settembru 1999 kien bil-leave. Kienu cemplulu l-atturi dwar xi ilma li kien qed iqattar fil-garage go Triq Ninu Cremona, ir-Rahal il-Gdid. Meta mar ma setghax jiehu kampjuni ghax kien nizel qatra qatra, izda kien qal lill-attrici biex taghmel plastic nadifa u meta mar l-ghada, seta' jiehu kampjun, li wara kien intbaghat fil-Laboratorju. Esebixxa certifikat Dok. "OG" li nhareg mill-Laboratorju u li fih kien hemm li il-kampjun kien fih l-E. Coli indikativ ta' ilma tad-drenagg, (jew ilma kontaminat). Il-kampjun kien ittiehed mill-ilma li kien sab fuq il-plastic, l-ghada li rega' mar fuq il-post. Huwa ddikjara li ma kien kellem lil hadd mill-girien jew minn kien joqghod fuq il-garage.

Fuq l-istess rapport kien hemm rakkomandazzjoni li jsir test permezz tal-fluoresceine.

F'dan l-istadju, l-Avukat tal-atturi permezz ta' Nota taghhom, ippresenta hames dokumenti. L-ewwel tnejn, Dok CA 1 u Dok CA 2 rilaxxjati mill-AIC J. Huntingford bid-dati 9 ta' Awissu, 1982 u 21 ta' Ottubru 1983. Dok CA 3 juri section tar-rampa li tintlehaq mit-Triq u li tokkonduci ghall-garages u saqaf propost li raguni ghalih ma natghatx, zewg dokumenti ohra ppresentati bhala Dok CA4 u Dok CA5 datati rispettivament 30 ta' Awissu 1983 u

6 ta’ Novembru 1983 u attribwiti, ghalkemm minghajr l-ebda indikazzjoni, lil Dr J. Cassar Galea, li huma zewg ittri mibghuta lil Joseph Ellul ta’ 58 Triq Ninu Cremona, Paola. Dok. CA 51 kopja tat-testment datat 27 ta’ Frar, 1987 tal-konjugi Romeo u Carmela Soler u Dok CA6 li huwa t-testment ta’ Carmela Soler datat 12 ta’ Mejju, 1995. Francis Soler spjega li Dok CA1 u Dok CA2 kienu ghand ommu fil-file li kien izomm missieru, li kien qabbad lill-AIC Huntingford. Dok CA4 u Dok CA5 kienu ma l-istess karti u ghalkemm ma fihomx firem jew letter head, huma ta’ l-Avukat Cassar Galea li kien kommissjonat minn missieru.

Silvia Ellul, bint il-konvenut Joseph Ellul, xehdet li kienu ilhom joqghodu fil-post Nru 58, Triq Ninu Cremona, Paola ghal xi hamsin sena, u x’aktarx li l-atturi akkwistaw il-garages wara li kienu ilhom joqghodu hemm. Il-proprjetarju ta’ qabel qatt ma kien kellimhom dwar il-kwistjoni tal-ilma. Fis-sena 1982 wara Kawza mill-Pulizija, huma kellhom jaqilghu l-katusi li saru mill-gdid. Dan ix-xoghol kien sar taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-AIC Alexander Bezzina. Esebit Dok. SE1 li huwa certifikat irrilaxjat mill-Health Inspector Peter Farrugia li fih jiddikjara li kien sar test fit-30 ta’ Gunju, 1983 fuq ix-xoghol, li kien sar fuq id-drains wara s-Sentenza tal-Qorti, u li d-drains kienu watertight.

Sas-sena 1997 ma kienu semghu xejn aktar fuq il-kwistjoni, izda fl-istess sena kienu ircevew karta u kienu qabbdu lill-AIC Josette Muscat, ngib tas-Sanita certu Grixti, regghu qalghu l-madum biex setghet saret inspection tajba. Gew rillaxjati d-Dok ES2, ES2A u ES2B taht il-firma tal-AIC Josette Muscat. L-atturi kienu ntalbu biex ikunu presenti, izda x’aktarx li ma kien deher hadd.

Mario Manicaro, xehed li huwa joqghod fil-fond proprjeta’ tieghu li akkwista fis-sena 1988, u cioe’ go Nru 56 St Rita, Triq Ninu Cremona, Paola, sovrapost fuq il-garage Nru 2. Qal li l-ewwel darba li sema bl-ilment kienet meta infethet il-kawza, izda qabel kien irceva ittra minghand l-AIC Muscat Azzopardi biex ihalleb il-bitha.

L-AIC Josette Muscat kienet ingabet fil-bidu tal-kawza u rrillaxjat ic-certikati li gew ippresentati minn Silvia Ellul. Kien ingab ukoll tas-Sanita' fil-presenza ta' Francis Soler, li kien sab kollox sewwa u meta ntalab jirrilaxja certifikat, dan qal li ma kienx hemm bzonn ghax fil-kas jitla jixhed. Ix-xhud semma x'kien jinzamm u jsir fil-garage u li ftit qabel il-kawza kienu nbnew xi kmamar fl-ispazzju ta' quddiem il-garage 1 u 2.

Qabel il-kawza, kompla x-xhud, kien mar Francis Soler u nfurmah li kienet waqghet parti mill-konkos tal-hajt tal-bitha. Kien talab lil Soler, billi kien qed jaghmel xi xoghol tal-gebel, biex it-tiswija tal-hajt jaghmilha hu, izda kien infurmah li hu ma kienx jista jaghmel dan. Il-bennej li kien gab kien qallu li ma kienx hemm hlief li l-hajt jitkahhal tajjeb u missier il-mara tieghu li kien sejjer jaghmel ix-xoghol, kien ta' l-opinjoni li tikhil ma kienx bizzejjed ghaliex jerga jfaqqa.

Silvia Ellul ziddet tghid li fil-bitha ta' fejn hemm hames garages, issemmew biss in-Nru 1, 2 u 4. Fuq il-garage Nru 3 hemm ir-residenza ta' Ronald Ceci, li minnha kien jidholhom l-ilma. Kemm il-darba kienu marru jhabtulhom biex jghidulhom b'dan u kemm il-darba ippruvaw jirrangaw u sa sena ilu, ix-xhud qalet, li kienet taf li ghamlu xi xoghol konness ma l-infiltrazzjoni ta' ilma ma girien ohrajn. B'dan ridiet tipprova li mill-hsarat li kellu haddiehor, u rrizulta ghandhom eventwalment kienet ir-raguni ta' x'ilmenti tal-atturi. Il-garage Nru 5, sottopost ghar-residenza ta' Kalcidon Ciantar huwa prorjeta tal-atturi. L-atturi u Calcidon Ciantar kienu ftehmu u bnew fuq l-ispazzju ta' bejn il-garages Nru 4 u 5, u b'hekk in-numru ta' garages zdiedu u saru disa'.

Charles Azzopardi xehed li huwa joqghod fil-fond Nru 58C, Triq Ninu Cremona, Paola, binja ta' zewg sulari u li l-pjan terren kien sovrapost in parti l-garage Nru 1.

Ghamel referenza ghal mod kif gie akkwistat minnu l-fond, u semma li sar jaf bil-pretenzjoni tal-atturi xi gimgha qabel ma rceva c-Citazzjoni. Lil mara tieghu kienu qalulha biex tithalleb il-bitha. Fuq rapport li kien sar mill-atturi, xi sena

qabel il-kawza, kien mar tas-Sanita' xi tlett darbiet biex jezamina il-katusi u ma nstab xejn li kien hemm hsara u kien qalulu li kollox kien sew. Qal li flimkien mal-konvenuti l-ohra kienu qabbdu lil AIC Josette Muscat biex tara jekk kienx hemm xi haga difettuza fil-katusi u anki rat is-soqfa tal-garages sottostanti. Fil-garage Nru: 1 kien hemm Mechanic li gieli ssellif xi ghodda minn ghandu. Dan kellu raff imqabad mas-saqaf. Il-garage Nru: 2 kien jintuza minn missier l-atturi.

Ix-xhud kompla jghid li kien ghamel xi xogholijiet fid-dar tieghu konsistenti fi qlugh ta' madum u bdil ta' katusi u kien telgha s-sular ta' fuq wara li kien xtara il-post. Missier l-atturi kien offrilu l-uzu tal-garage tieghu wara li kienet nsterqitlu l-karozza. Dan kien xi erbaghtax il-sena ilu. Wara xi zmien missier l-atturi kien qallu biex jidhol fil-garage Nru: 1 bil-kera, izda wara xi ghaxar snin il-kera kien se jizdied, ix-xhud kien telaq mill-garage.

Fil-kontro-ezami li sarlu ma ftakarx jekk il-haddiema meta bidlulu l-madum nizlux sa wicc il-konkos ta' fuq il-garage, ghax huwa kien ikun ix-xoghol. Ix-xoghol li ghamel kien taht is-supervizjoni ta' Perit li ismu ma ftakrux u ma ftakarx jekk kienx nizel fil-garage biex jispezzjona is-saqaf tal-istess garage. Il-parti ta' wara tat-terran li kien xtara kienet tigi sovraposta fuq il-garage. Il-bitha ma kienitx tmisset ghaliex il-qlugh tal-katusi kien fuq gewwa u cioe' il-madum tal-bitha ma nqalghax u ghadu hekk sallum. Il-bitha tilqa biss ilma tax-xita.

Ix-xhud fil-konkluzzjoni tieghu qal li meta kien imur hdejn il-garage li kien juza hu, kien issib il-bieb miftugh u meta saqsa lill-missier l-atturi ghaliex qed issir dan, kien qallu qed jithalla hekk minhabba l-umdita'. Qal li fil-bitha tieghu ghandu herza tal-bir kemm jghaddi barmil biex kien jistgha jiehu l-ilma mill-bir li hemm taht l-art tal-garage, izda ma setghax ikompli jaghmel dan ghaliex kienet tkisret xi katusa u l-ilma fil-bir kien ikkontaminat b'xi zejt.

Fil-kontro-ezami li sarilha, l-AIC Josette Muscat, ikkonfermat ir-rapporti taghha datati 18 ta' Marzu 1998 li jirrigwardaw il-fondi tal-konvenuti. Qallet li kellha

okkazzjoni tispezzjona il-garages bil-permess tas-sidien, kif ukoll l-ispezzjoni taghha tad-drains wara li l-istess sistema giet ezaminata mill-Health Department. Fil-kaz ta’ Mr Azzopardi, id-diametru tal-katusi ma ppermettix li jiehu l-pressure test li kienu ghamlu il-Health Department u minflok intefa ilma b’sustanza kulurita, biex jivverikawx jekk kienx hemm xi leakage u fil-fatt ma irrizulta xejn. Dak in-nhar tal-ispezzjoni taghha, ma kienx hemm carcir mis-saqaf tal-garage. Semmiet xi parti tar-rapport li fih hemm referenza ghas-soqfa tal-garages, li jiffurmaw l-art tal-fondi sovraposti. La darba ma kienx hemm parti lokalizata li minnha seta’ jkun hemm l-infiltrazzjoni ta xi ilma, ghaliha kien difficili tghid x’kienet il-kawza tad-deterjorazzjoni tas-soqfa. Fuq id-domanda jekk is-soqfa kienux kondannabbli, ix-xhud tenniet li jekk is-saqaf ma jsirlux manutenzjoni, is-saqaf ikompli jidetterjora. Ma kienitx taf minn fejn kien joskula xi ilma, izda kienet innotat li rat bir f’wiehed mill-garages.

Ezami tal-provi u dokumenti migbura.

L-ahwa Soler, atturi fil-kawza, taw informazzjoni dwar il-proprjeta taghhom konsistenti f’garages, li tlieta minnhom jigu sottoposti ghall-proprjeta’ tal-konvenuti li ghandhom fuq Triq Ninu Cremona, f’Paola. Semmew kif dawn il-garages gew fil-pussess taghhom u x’kien sar minn missierhom rigward il-lamentali li kellhom fuq xi infiltrazzjoni ta’ ilma fis-soqfa ta’ l-istess garages.

Il-konvenuti xehdu fuq dak li sar fil-propjeta’ taghhom wara li gew ezaminati d-drains u x’kien instab wara l-ispezzjoni tal-Health Inspector tad-Distrett. Skond ix-xhud Silvia Ellul, kienu jirrisjedu fil-proprjeta taghhom il-fuq minn hamsin sena. B’dan wiehed jistgha jiddeduci li l-izvilupp kien ilu li sar x’aktarx il-fuq minn hamsin sena u xi tletin sena wara, jigifieri fis-sena 1982 / 83, kienu rcevew l-ittri minghand l-Avukat ta’ missier l-atturi. Wara kawza tal-Pulizija, il-konvenut Ellul kellu jaqla l-katusi li regghu tqeghdu mill-gdid taht is-sorveljanza tal-AIC Alexander Bezzina, iccertifikati wkoll mill-Health Inspector Peter Farrugia. Ix-xhud, it-tifla ta’ Ellul, Silvia Ellul, kienet semmiet li sovrapost ghall-garage Nru 3, kien hemm il-

fond ta’ ma genbhom, appartenenti lill-familja Ceci, u li minn dan il-fond kien jidholhom l-ilma. Izda l-garage Nru 3 mhuwiex wiehed mill-garages li fuqu l-attrici fethet il-kawza, ghalkemm li dan il-fatt seta’ attribwixxa ghall-hsara li giet lamentata ghas-saqaf tal-garage Nru 4, li wiehed irrid jassumi li meta sar ir-rapport tal-AIC J. Huntingford, l-oskular li kien gie nnotat kien lokalizzat, x’aktarx taht il-medda tal-katusi li kienu sussegwentement inqalghu wara c-citazzjoni tal-Pulizija.

Il-mod kif ittiehed il-kampjun tat-test fil-Laboratory mill-Health Inspector Omar Grech, mill-ilma li kien nizel qatra qatra mis-saqaf ta’ wiehed mill-garages, seta’ ta’ lok ta’ rizultat zbaljat u dan il-ghaliex il-plastic li ntuzat biex ingabar il-kampjun ma kienitx sterilizzata, kif normalment ikun il-flixkun li fih jittiehed kampjun ta ilma ghall-analizi fil-Laboratorju. Ghalhekk ir-rizultat fil-kas ta’ dan il-kampjun seta’ kien pregudikat u rrizulta f’dak li gie dikjarat u cioe’ li l-ilma kien ikkontaminat. Rizultat ta’ dan kien, kif gie rakkomandat fuq ir-rapport tal-Laboratorju, li sar test fil-flouresceine u li minnu ma rrizulta xejn.

Fix-xhieda li ta’ l-konvenut Azzopardi ssemma l-fatt li l-bieb tal-garage li kien juza hu, kien issibu miftugh u meta saqsa lill-missier l-atturi dwar dan, kien inghata risposta li l-bieb kien jinzamm miftugh minhabba l-umdita’. Din l-umdita’ setghet kienet il-kagun li s-soqfa rrekalhom hsara minhabba li l-kondensazzjoni li tinholoq u l-kondensat li jirrizulta, gie assorbit mill-konkos ta’ taht u b’hekk issaddat il-hadid tar-rinforz li ntuza, li skond l-opinjoni kkonsiderata tal-esponenti, ix-xoghol tal-konkos u tqeghid tal-hadid tar-rinforz ma sarx skond l-arti u s-sengha u dan minghajr l-ebda konsiderazzjoni ghal dak li normalment hija l-prassi korretta, kif jidher tajjeb mir-ritratti li ttiehdu waqt l-accessi li nzammu.

Deterjorazzjoni tal-hadid tar-rinforz fl-uzu tieghu f’soqfa, tistgha issir, kemm minn infiltrazzjoni ta’ likwidu mill-wicc ta’ fuq il-konkos, kif ukoll mill-wicc ta’ taht billi issir assorbiment tal-kondensat, rizultat ta’ arja umda, li tkun ezistenti fil-lokal, liema arja meta tikkondensa tinxtorob mill-cover li l-konkos ikollu qabel il-hadid tar-rinforz. Dan

il-cover li ghandu jkun ta’ mill-inqas ta’ nofs pulzier, fil-kaz inkonsiderazzjoni hemm il-possibilita’ li din il-hxuna ta’ cover kienet inqas minn dak stipulat. Dan gie osservat waqt l-accessi li zamm l-esponenti li fl-ebda okkazzjoni ma ra ilma jqattar mis-soqfa, kif nel fatto ma osservawx ilma jqattar, kemm l-AIC Muscat Azzopardi kif ukoll l-AIC Josette Muscat. Izda llum mejjet AIC Huntingford kien rrilaxja zewg rapporti fis-sena 1983, li gew ppresentati izda li ma setghux jigu certifikati, u li fihom gie dikjarat li kien hemm “seepage” ta’ drenagg fil-garage Nru 4, x’aktarx lokalizzat taht il-medda tal-katusi, liema “seepage” kien wara kawza mill-Pulizija kontra l-proprjetaju Ellul, gie investigat billi kienu nqalghu l-katusi li kien hemm u regghu tqeghdu mill-gdid u ccertifikati mill-Health Inspector. Ma jirrizultax li xi azzjoni kienet ittiehdet kontra l-proprjetarju Ceci tal-fond adjacenti mal-proprjeta ta’ Ellul u li mill-liema fond kien gie allegat li kien qed joskula ilma ghall-fond ta’ l-istess Ellul. Dan il-fond kien sovrapost il-garage Nru 3 li ma giex imsemmi fil-kawza mill-atturi. L-ilma li kien joskula minn dan il-fond ta’ Ellul seta’ ikkontribwixxa ghal dak li rraporta fuqu l-AIC Huntingford, izda ta’ dan ma gabet l-ebda prova.”

Ikkunsidrat :

Illi l-perit tekniku wasal ghas-segwenti konkluzjoni :

“Mill-provi migbura jirrizulta’ li xi hamsa u ghoxrin sena ilu, jigifieri fis-sena 1983, kien hemm “seepage” fil-garage Nru 4 li x’aktarx kien lokazzjoni taht il-medda tal-katusi tad-drenagg, u li sussegwentement kien gie eliminat minhabba l-azzjoni li ttiehdet mill-Pulizija kontra l-proprjetarju tal-fond sovrastanti. Izda mix-xhieda li tat it-tifla ta’ Ellul, seta kien hemm il-probabilta’ li x’ilma mill-fond adjacenti ma dak ta’ Ellul seta’ ikkontribwixxa ghal dan is-“seepage”, liema “seepage” seta’ twaqqaf mill-proprjetarju Ceci, wara t-talbiet li kien ghamel Ellul. Ma jirrizultax li xi azzjoni simili ttiehdet kontra l-proprjetarji l-ohra tal-fondi Manicolo u Azzopardi.

Is-soqfa tal-garages, illum proprjeta’ ta’ l-ahwa Soler, atturi fil-kawza, ghandhom hsara konsiderevoli minhabba

li partijiet mill-cover tal-konkos fis-soqfa, waqqghu u nkixef il-hadid imsadad tar-ri-inforz, li kif jidher mir-ritratti esebiti, intuza minghajr l-attenzjoni li tirrikjedi l-arti u s-sengha.

Li fil-garages sottostanti l-proprjetajiet li jintlehqu minn Triq Ninu Cremona, Paola minn rampa li tiehu circa disa’ filati taht il-livell tat-triq, tinholoq arja umda, hija sostanzjata mix-xhieda ta’ Azzopardi fuq kif kien jithalla miftugh bieb il-garage minhabba din l-umdita’. L-arja umda setghet ikkontribwit mhux bi ftit ghad-deterjorazzjoni tas-soqfa nkwistjoni li ma kellhomx dik il-protezzjoni adekwata ta’ “cover” prekritt mill-prassi tal-kostruzzjoni fil-kaz ta’ konkrit rinforzat, liema kostruzzjoni aktarx li saret minn terzi, awturi tal-proprjeta’ li kienet giet f’idejn l-ahwa Soler.

Hija ghalhekk l-opinjoni konsiderata tal-esponenti, li l-posizzjoni tal-garages taht il-fondi proprjeta’ tal-konvenuti, kienet il-kawza primarja li s-soqfa taghhom irrekalhom hsara kif tidher mir-ritratti li ttiehdu waqt l-accessi li nzammu, billi f’dawn l-istess garages tinholoq klima ta’ umdita li tigi assorbita mill-parti ta’ taht tas-soqfa tal-garages. Tant hu hekk li l-Health Inspector meta mar biex jigbor kampjun kien ra li ilma kien qed iqattar qatra qatra minn ma travu u dan il-ghaliex kondensat ma travu ma jigix assorbit, kuntrarju ghal dak li jsir ma wicc il-konkos. L-istess garages li ghandhom tul ta’ cirka tletin pied – 30’0” jew 9.14 metri, ghandhom il-bicca l-kbira taghhom protetti mill-bini ta’ fuqhom u l-parti mikxufa ghall-elementi hija parti zghira u dan bhal ma jidher tajjeb mir-ritratti esebiti, li juru dik il-parti tal-btiehi tal-fondi sovrastanti, li l-konvenuti kienu gew mitluba biex ihhalbu tajjeb.

Mix-xhieda li ngabret ma jidhirx li xi nuqqasijiet min-naha tal-konvenuti kienu l-kagun tal-hsarat li ghandhom is-soqfa tal-garages, u dan minhabba l-fatt li kull darba li ntalbu jaghmlu xi haga dawn ikkonformaw mat-talbiet li sarulhom u hadd minnhom ma jirrizulta li naqas mill-obligazzjonijiet taghhom.

Jibqa l-fatt, pero’ li s-soqfa tal-garages jappartjenu ghall-parti ta’ fuq mill-konvenuti u ghall-parti t’isfel mill-atturi u ghalhekk iz-zewg partijiet ghandhom l-obbligu li jaraw li l-

parti taghhom tinzamm f'dak l-istat li ma jikkagunaliex hsara li biha tista tikkontribwixxi ghall-hsara tal-parti li tappartjeni lill-haddiehor. Is-soqfa jinhtiegilhom attenzjoni, konsistenti f'xoghol ta' tiswija u ta' provvediment ta' xi forma ta' protezzjoni ghas-soqfa li ghandhom il-hadid tar-rinforz msadad u ghall-bini ta' fuqhom li minn dak li ra l-esponenti waqt l-access ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' kif il-bini li hemm, fuq parti mill-garages, qed jintrefa, ghalkemm wiehed irid jassumi li x'investigazzjoni saret mill-perit inkarigat mill-konvenut Azzopardi meta bena sular fuq il-pjan terren li kien akkwista minn ghand missier il-mara tieghu.

Il-kostruzzjoni tal-garages u l-bini ta' fuqhom jidher li saret b'nuqqas ta' attenzjoni ghal dak li tirrikjedi l-arti u s-sengha. Dan huwa manifest primarjament fl-uzu tal-hadid tar-rinforz li nkixef. L-ispazzju li kien hemm quddiem il-Garages Nri: 1 u 2 kien gie msaqqaf u b'hekk honoq ic-cirkulazzjoni tal-arja u l-kreazzjoni ta' iktar umdita'. L-istess gara meta l-ispazzju quddiem il-Garages 4 u 5 gie msaqqaf biex inholoq terrazin li parti minnu tidher fir-ritratt li hawn esebiti. Tali azzjoni setghet ikkontribwit ghaz-zieda fl-umdita' li kienet fattur importanti ghall-istat ta' deterjorazzjoni fis-soqfa ta' l-istess garages. Is-saqaf tal-Garage Nru: 5 gie recentement mibdul kompletament u dan x'aktarx minhabba l-istat avvanzat ta' hsara li kellu dan is-saqaf. Izda dan ma jaghmilx parti minn din ic-Citazzjoni u dak li tikkoncerna c-Citazzjoni li hemm fil-process, hija l-hsara li hemm fis-soqfa tal-Garages Nri: 1, 2 u 4.

Fil-Garage Nru: 1 kien nstab wara spezzjoni tal-Health Inspector li kien hemm xi carcir ta' ilma li wara li ttiehed kampjun b'metodu, fl-opinjoni konsiderata tal-esponenti, zbaljat, u meta kampunjun li ttiehed kien gie analizat fil-Laboratorju, dan kien nstab li l-ilma kien ikkontaminat, izda fl-istess rapport insibu li gie rakkomandat li jsir test bil-flouresceine halli jigi accertat fisikament jekk kienx hemm xi leakage mill-katusi tal-fond ta' Azzopardi. Dan it-test irrizulta negativ, u l-ilma bil-flouresceine ma tfaccax. Ghalhekk hawn wiehed irid jikkonkludi li Azzopardi ma

kkontribwixxix ghall-istat li eventwalment irrizulta fis-saqaf tal-Garage Nru: 1.

Fil-kaz tal-konvenut Mario Manicaro ma jidhirx li kienu saru x'ilmenti dwar xi infiltrazzjoni ta' xi likwidu, izda wiehed mill-atturi kien mar jinfurmah li kienet waqghet bicca mill-hajt li kien jikkonfina il-bitha tal-fond tieghu, u dan biex jiehu hsieb jaghmel it-tiswija necessarja. Is-saqaf tal-Garage Nru: 2 li nparti jissostjeni il-bitha retroposta tal-fond kif ukoll il-binja tar-residenza ta' Manicaro, kien gie provdut bi travi kif jidher tajjeb mir-ritratt esebiti.

Is-saqaf tal-Garage Nru: 4 kien, snin ilu soggett ghall-infiltrazzjoni x'aktarx lokalizzata, allegata ghall-drenagg kif jidher fir-rapport esebit izda mhux kkonfermat, rilaxxjat mill-AIC J. Huntingford fis-sena 1983 u r-rizultat ta' dan kien, li saret kawza mill-Pulizija li gelghet lill-konvenut Ellul jiehu dawk il-passi biex iwaqqaf l-infiltrazzjoni ta' dan il-likwidu. Minn dik in-nhar 'l hawn ma jidhirx li gara xi haga simili u mill-proprjeta' tal-konvenut Ellul ma baqghax joskula xi ilma. Dan l-oskular ta' likwidu seta', kif xehdet bint il-konvenut Ellul, kien dovut ukoll ghall-fatt li mill-proprjeta' adjacenti kien joskula ilma gol-proprjeta ta' Ellul, u dan seta' kien ukoll il-likwidu li l-AIC Huntingford kien irrapporta fuqu.

Fil-kontest ta' dan ma jistghax wiehed jattribwixxi li, l-hsara fis-saqaf li hemm, taht il-garage Nru: 4, setghet biss kienet gejja mill-proprjeta' tal-konvenut Ellul, minkejja dak li kien gie iccertifikat, u minn dak li gie osservat waqt wiehed mill-accessi li nzammu, il-parti tas-saqaf taht il-medda tal-katusi tal-fond ta' Ellul, ma timanifestax hsara. Il-hsara li hemm hija fuq il-parti tax-xellug vicin il-garage Nru: 3 li huwa sovrapost il-fond ta' Ceci li ssemma fix-xhieda migbura. Kif jidher f'wiehed mir-ritratt esebiti, fejn il-parti li fiha nkixef il-hadid tar-rinforz fis-saqaf hija fuq in-naha tax-xellug, vicin tal-appogg mal-garage Nru: 3 u mhux taht il-medda tal-katusi tal-fond sovrastanti. Irrid wiehed jirrimarka li s-saqaf tal-garage No: 5, adjacenti mal-garage Nru: 4 u li ma jiffurmax parti minn din il-kawza, ricentement kellu s-saqaf tieghu mibdul kompletament.

L-esponenti jidhirlu, li l-hsara li hemm fis-soqfa tal-garages ma tistghax tigi attribwita ghal xi rizultat ta' traskuragni min-naha tal-konvenuti, u ghalhekk it-talba attrici kontenuta fl-ewwel paragrafu tac-Citazzjoni ghandha tigi michuda kif ukoll it-talbiet allacjati maghha, u dan minhabba li l-hsara fis-soqfa hija dovuta unikament ghall-arja umda li ticcirkola fil-garages, liema umdita' x'aktarx zdiedet, wara li l-spazzji ta' quddiemhom kienu gew msaqfa. Din l-arja umda tikkondensa u l-kondensat jigi assorbit mill-wicc ta' taht tas-saqaf. It-talba kontenuta f'para. 3 tan-Nota tal-Eccezzjonijiet fic-cirkostanzi ghandha tigi milqugha.

Fl-ahhar nett, l-istat li jinsabu fih is-soqfa li jappartjenu kemm lill-atturi kif ukoll lill-konvenuti, irrid jigi ezaminat minn Perit inkarigat appositament mill-partijiet, biex jaghmel ir-rakkomandazzjonijiet tieghu u jissorvelja x-xoghol li jigi ndikat li jrid issir fil-futur immedjat, biex b'hekk is-soqfa jsirilhom dak ix-xoghol li bih jitnehha kwalunkwe stat ta' perikolu kemm ghall-utenti jew proprjetarji tal-garages kif ukoll ghall-proprjetarji jew abitanti tal-bini sovrastanti.

Ikkunsidrat :

Illi l-atturi l-ewwel talbu il-hatra ta' periti addizzjonali, izda sussegwentement irtiraw din it-talba.

Illi huwa ghamlu domandi lill-perit tekniku in eskussjoni tar-rapport tieghu u il-perit tekniku baqa izomm ferm mal-konkluzjonijiet illi wasal ghalihom fir-rapport tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi t-tieni eccezzjoni kemm tal-konvenuti Mario u Pauline Manicaro, kif ukoll tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Guzeppi Ellul, giet sorvolata u dana peress illi saret il-korrezzjoni necesssarja fl-okkju tal-kawza, liema korrezzjoni saret wara digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Settembru 1999.

Illi l-Qorti issa ser tezamina l-ewwel eccezzjoni kemm tal-konvenuti Mario u Pauline Maricaro, kif ukoll tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Guzeppi Ellul, fis-sens illi il-gudizzju ma huwiex integru stante li hemm diversi koproprjetarji tat-tlett (3) garaxxijiet imsemmija fic-citazzjoni illi sal-lum ghadhom ma humiex parti f'din il-kawza.

Ikkunsidrat :

Illi ma kienx ikkontestat illi l-konvenuti huma kollha koproprjetarji tal-fondi in kwistjoni bhala werrieta u ghalhekk, ghall-fini tal-integreta tal-gudizzju, l-atturi huma fil-fatt korretti illi jharku lill-konvenuti kollha l-ohrajn apparti lil Giovanni Pace.

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti rat sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg et moghtija fit-28 ta' Marzu 2003 fejn il-Qorti qalet hekk :

"Kif jinsab insenjat "ir-ragjon d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita tal-gudizzju tistrieh fuq tliet konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ippartecipaw fl-istess gudizzju; it-tielet, biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha". Illi din il-linja giet segwita wkoll fis-sentenzi moghtija fil-kawzi fl-ismijiet Joseph Borg et vs Francis Vassallo noe, sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Jannar 2000 u fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Bonnello vs Albert Mizzi noe, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2000. Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tikkondividi pjentament il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku minnha mahtur illi ghandhom valur probatorju qawwi, u l-Qorti rat f'dan ir-rigward sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe deciza fid-29 ta' Mejju 1998, fejn il-Qorti qalet hekk :

"Il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta il-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha innifisha (Artikolu 681, Kap. 12). 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-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa, b'ragunijiet li ma ghadhomx ikunu privi mill-kundizzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami." Aktar u aktar, imbaghad, meta l-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ghan-nomina ta' periti addizzjonali."

Illi inoltre, din il-kawza kienet tittratta kriterji ta' natura teknika u certament dan il-punt ma setghax jigi sprunat u deciz minn din il-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja.

Inoltre il-Qorti ezaminat akkuratament ir-rapport tal-espert tekniku minnha mahtur, u rat illi il-perit tekniku sodisfacentement u adegwatament investa il-meritu u l-konkluzjonijiet illi wasal ghalihom issodisfa il-kwezit ta' natura teknika.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghda taddotta ir-rapport tal-perit tekniku u taghmlu bhala taghha, u ghal din ir-raguni qeghda tilqa' t-tielet eccezzjoni kemm tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Guzeppi Ellul, kif ukoll tal-konvenuti Mario u Pauline Manicaro.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti Charles u Rose konjugi Azzopardi u Mario u Pauline konjugi Manicaro u Guzeppi Ellul, qeghda tilqa it-tielet eccezzjoni

tal-konvenuti kollha u konsegwentement qeghda tichad it-talbiet kollha attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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