

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 497/2007

**Nadya Felice**

***kontra***

**Ray u Sue Coleiro, David u Charlotte Smith, Alan u  
Corinne Aquilina**

**II-Qorti :**

**I. Preliminari**

Rat ir-rikors gurantat prezentat fl-4 ta` Meju 2007  
li jaqra hekk –

Kopja Informali ta' Sentenza

1. *Illi hija l-proprjetarja ta` Flat 4, 'Lombard Mansions', Beresford Street, Sliema waqt li l-konvenuti joqghodu fl-istess blokk ta` appartamenti fi flats numri 3, 1 u 2 rispettivament.*

2. *Illi l-attrici qed iggarab diversi hsarat fil-flat taghha, konsegwenza ta` nuqqas ta` manutenzjoni tal-bejt da parte tal-partijiet.*

3. *Illi tant kemm is-sitwazzjoni ddegenerat illi s-soqfa tal-attrici huma kkundannati u kienet kostretta tohrog mill-post taghha minhabba l-periklu li jinsab fih dan il-flat u prezentement qed tikri post iehor.*

4. *Illi r-rikorrenti kemm-il darba pprovat tilhaq ftehim mal-konvenuti u saru anke laqghat bil-prezenza tal-periti ghal dan il-ghan, u meta ppruvat taghmel ix-xogholijiet li kienu necessarji l-konvenuti stess waqqfuha.*

5. *Ghalhekk hija ma kellhiex triq ohra hlief tipprocedi kontrihom permezz tal-kawza odjerna.*

6. *Illi r-rikorrenti taf b`dawn il-fatti personalment.*

*Ighidu l-konvenuti ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex :*

1. *Tiddikjara li l-fond tal-attrici u cioe` Flat 4, 'Lombard Mansions', Beresford Street, Sliema sofra u qed isofri diversi hsarat.*

2. *Tiddikjara l-konvenuti responsabbli ghall-hlas tal-hsarat.*

3. *Tillikwida l-hsarat fil-fond taghha.*

4. *Tordna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez tal-hsarat u danni kkagunati fil-fond tal-attrici, occorrendo bl-opera ta` perit nominandi.*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 8 ta` Frar 2007 kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.*

*Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.*

*Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-8 ta`  
Gunju 2007 li taqra hekk –*

1. *Illi hu minnu li l-partijiet esponenti huma l-proprjetarji tal-flats tlieta (3), wiehed (1) u tnejn (2) rispettivament fil-blokk bl-isem 'Lombard Mangions', Triq Beresford, Sliema.*

2. *Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt imma jekk hemm tort, dan jispetta kompletament l-istess rikorrenta Nadya Felice u haddiehor fejn permezz ta` dawn il-proceduri qed tirrendi ruhha in mala fede u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.*

3. *Illi apparti mis-suespost, u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz, minhabba irresponsabilita` ta` l-istess attrici, din ta` l-ahhar qed tisfrutta dawn il-proceduri biex, ghas-spejjez tal-esponenti, qed tara kif se taghmel biex titfa` l-htija fuq l-esponenti biex tirranga s-sitwazzjoni taghha kif jirrizulta b`mod car*

*mit-talbiet taghha meta hi taf li ghandha tort assolut u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.*

4. *Illi di piu`, u minghajr pregudizzju, kien hemm anke offerta da parti tal-attrici biex tassumi hi stess l-ispejjez, liema haga qed jigi evitat konsegwentement liema haga hi inaccettabbli. Illi di piu`, l-istess attrici, b`certa arroganza, riedet tibda taghmel ix-xogholijiet ad insaputa tal-konvenuti u minghajr ma ndikat l-ispejjez involuti purament biex fl-ahhar tghabbi l-istess esponenti b`'fait accompli'. Illi hu f`dan ir-rigward li dahlu l-periti tal-partijiet wara li l-istess esponenti hadu l-passi biex jikkawtelaw is-sitwazzjoni taghhom.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-kontrotalba li taqra hekk –

*Illi l-esponenti huma proprjetarji rispettivi tal-flats tlieta (3), wiehed (1) u tnejn (2) fil-blokk maghruf bhala 'Lombard Flats', f`Beresford Street, Sliema.*

*Illi r-rikorrenti / attrici hi proprjetarja tal-flat numru erba` (4) fl-istess block u ilha proprjetarju mill-10 ta` Awissu 2000 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima.*

*Illi filwaqt li l-esponenti minn dejjem ghamlu manutenzjoni mhux biss fuq il-bejt mertu ta` dan il-kaz imma wkoll imxew b`mod responsabbli fl-obbligi taghhom fir-rigward dak li kien jispetta lilhom fil-blokk tal-flats u dan kif taf ben tajjeb l-istess attrici rikonvenzjonata, liema haga ma jistax jinghad ghaliha bil-konsegwenza ta` dawn il-proceduri odjerni.*

*Illi grazzi ghan-nuqqas ta` imgieba responsabbli kif mistenni mill-istess attrici rikonvenzjonata, qed tirreklama hsara fil-flat taghha li ppermettiet hi stess ad insaputa tal-esponenti bil-konsegwenza li halliet il-proprjeta` taghha tiddegenera tul dawn is-snin bil-konsegwenza li issa qed tipprova titfa` l-htija fuq l-esponenti u qed tipprova tirranga l-post taghha ghas-spejjez tagghom liema haga qed jopponu u se tigi ppruvata fil-mori tal-kaz.*

*Illi filwaqt li l-istess attrici rikonvenzjonata rikonoxxiet fil-fatt li ghandha tort, fejn mhux biss kien hemm accettazzjoni biex hi tirranga ghas-spejjez taghha l-hsarat li hi stess ppermettiet kif allegat minnha, imma ghalkemm irriklamat allegat perikolu ma sabet ebda diffikulta` biex izzomm anki party fuq il-bejt ma` shaba liema haga qed tikkontradixxi dak allegat minnha.*

*Illi fil-fatt sal-lum l-esponenti qatt ma raw dawn l-allegat hsarat u anki gew imcahhda milli jaraw dawn l-allegat hsarat bil-konsegwenza li l-istess Nadya Felice ppretendiet u qed tippretendi li l-esponenti jaghmlu dak li trid hi stess minghajr ebda oggezzjoni ta` xejn u/jew jikkonsideraw il-pozizzjoni tagghom.*

*Illi iktar ma ghadda zmien, l-attitudni tal-attrici rikonvenzjonata zviluppat f`arroganza u anki prepotenza fejn issa qed tipprova tipprogetta ruhha bhala vittma f`din is-sitwazzjoni li holqot hi stess.*

*Illi l-esponenti jafu b`dawn il-fatti personalment u se jigu ppruvati fil-mori tal-kaz.*

*Tghid ghalhekk l-attrici rikonvenzjonata l-ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex :-*

Kopja Informali ta' Sentenza

1. *Tiddikjara li l-attrici rikonvenzjonata Nadya Felice hi unikament responsabbli ghall-allegat hsara fil-flat numru 4, 'Lombard Mansions', Beresford Street, Sliema ;*

2. *Tillikwida l-hsarat fil-fond li hi stess ippermettiet ad insaputa tal-esponenti ;*

3. *Tikkundannah, bhala konsegwenza, biex hi biss thallas ghall-hsara/t li hemm li hi stess ippermettiet grazzi ghall-agir irresponsabbli taghha occorrendo bl-opera ta` perit nominandi.*

*Bl-ispejjez inkluz ta` ittra ufficcjali tat-23 ta` Frar, 2007 kontra l-istess Nadya Felice li hi minn issa ngunta in subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ir-risposta guramentata ta` l-attrici ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li kienet prezentata fit-3 ta` Lulju 2007 u taqra hekk –

1. *Illi t-talbiet ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jirrizulta waqt il-kawza.*

2. *Illi mhux minnu li l-manutenzjoni tal-bejt saret ghax kieku ma kinux jigu istitwiti l-proceduri legali.*

3. *Illi tant kemm il-manutenzjoni tal-bejt ma saritx li l-post ta` Nadya Felice mhux abitabbli konsegwenza tal-hsarat li ghandha fil-fond taghha u sat-tali punt li kienet*

Kopja Informali ta' Sentenza

*kostretta tohrog mill-post taghha u tikri post alternattiv kif qed taghmel.*

4. *Illi mhux minnu assolutament illi qatt kien hemm xi agir irresponsabbli min-naha tal-istess attrici rikonvenzjonata.*

5. *Illi mhux minnu li hija qatt irrikonoxxiet xi tort imputabbli lilha kif qed jipprovaw jallegaw il-konvenuti rikonvenzjonanti jew li sahansitra ghamlet xi party fuq il-bejt.*

6. *Illi l-hsarat li sofriet u li ghadha qed issofri fil-post taghha gew ikkonstatati mill-periti tal-partijiet.*

*Salv eccezzjonijiet permessi mil-ligi.*

*Bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonati ngunti in subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici ghall-fini tar-risposta guramentata taghha ghall-kontrotalba.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Guzeppi Schembri (fol 48) u tal-Perit George Chetcuti (fol 50 u fol 51) fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2007 flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti mix-xhieda (fol 30 sa fol 47).

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attrici (fol 23 sa fol 26) u ta` Pierre Agius (fol 27 sa fol 29).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-Perit Joseph Borg Grech (fol 53) fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2008.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-attrici (minn fol 56 sa fol 73, u minn fol 82 sa fol 87).

Rat it-traskrizzjoni tal-kontroezami tal-attrici fl-udjenza tal-20 ta` Ottubru 2008 (fol 91A sa fol 91G), fl-udjenza tat-28 ta` Novembru 2008 (fol 95 sa fol 97) u fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2009 (fol 109 sa fol 117)

Rat id-dokument li kien esebit mill-konvenuti (fol 93) fl-udjenza tal-20 ta` Ottubru 2008.

Semghet il-kontroezami tal-Perit George Chetcuti fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2009 (fol 118 sa fol 125).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2009 fejn wara li kkostatat in-natura teknika tal-kawza u allura l-htiega tal-hatra ta` perit tekniku, innominat lill-Perit Robert Musumeci bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar il-pretensjonijiet talk-partijiet. Taghtu l-fakolta` illi jacedi fuq il-post, jisma` x-xhieda u dderigietu sabiex jiehu konjizzjoni tal-atti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 144 sa fol 173) li kienet prezentata fil-11 ta` Awissu 2010 u mahlufa fis-6 ta` Dicembru 2010.

Rat l-atti li kienu prezentati mill-perit tekniku mar-relazzjoni (fol 174 sa fol 230) fosthom il-provi tal-konvenuti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta` Jannar 2011 fejn il-konvenuti talbu li jeskutu l-perit tekniku.



Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet taghha moghti *in camera* fil-25 ta` Marzu 2011 fejn ordnat l-isfilz ta` nota li l-attrici pprezentat fil-31 ta` Jannar 2011.

Rat id-domandi illi ressqu l-konvenuti ghall-eskussjoni tal-perit tekniku (fol 245 sa fol 248).

Rat ir-risposti tal-perit tekniku (fol 250 sa fol 258) li kienu debitament konfermati bil-gurament fit-3 ta` Ottubru 2011.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta` Novembru 2011 (fol 269) fejn *inter alia* l-attrici rimettiet ruhha ghar-rapport tal-perit tekniku u fejn il-partijiet talbu li jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza tat-22 ta` Novembru 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza bil-fakolta` lill-partijiet illi jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti tal-partijiet.

Rat l-atti tal-kawza.

**Ikkunsidrat :**

## **II. Sintesi tal-provi**

Bis-sahha ta` kuntratt tal-10 ta` Awissu 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima (a fol 3), l-attrici xtrat u akkwistat il-flat internament market bin-numru erbgħa (4) formanti parti minn block ta` erba` (4) flats bla numru bl-

isem *Lombard Mansions* f' Beresford Street, Tas-Sliema. Il-flat tal-attrici jinsab fir-raba` sular taht il-bejt. Bis-sahha tal-istess kuntratt, l-attrici akkwistat ukoll il-washroom fuq il-bejt tal-blokk markata bin-numru erbgha (4). Akkwistat ukoll dik il-parti tal-bejt markata fuq il-pjanta li kienet annessa ma` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello de Puis tal-5 ta` Marzu 1965

Fil-**verbal tal-access** (ara fol 176 u fol 177), kondott mill-perit tekniku fis-17 ta` Settembru 2009 jinghad hekk *inter alia* –

...  
3. *Illi l-esponenti ipproceda lejn il-flat numru 4, propjeta` tal-attrici.*

4. *Illi hawnhekk l-esponenti osserva li l-konstruzzjoni kellha diversi hsarat ta` natura strutturali. Is-saqaf, li jikkonsisti minn materjal tat-travetti u bricks, kien deterjorat f` numru ta` postijiet.*

5. *Illi il-flat numru 4 jinsab sovrappost bejt, accessibbli minn komun.*

6. *Illi dan il-bejt hu maqsum f` erba` porzjonijiet – zewg porzjonijiet jinsabu quddiem u jmissu ma` Triq Beresford u zewg porzjonijiet jinsabu fuq in-naha ta` wara tal-plot, iharsu lejn il-bitha retroposta.*

7. *Illi hu evidenti li l-kontrabejt appartenenti lill-erbgha porzjonijiet rispettivi jikkonsisti f` madum tas-siment. Jidher ukoll li ghalkemm il-wicc ta` dan il-madum gie trattat b` tahlita ta` lewn griz (mid-daqqa ta` ghajn jidher li hu waterproofing compound) gie kkonstatat li din iz-zebgha tqaxxret f` diversi postijiet ...*

**L-attrici** tixhed illi qabel akkwistat il-flat taghha fl-2000 kien spezzjonat miz-ziju taghha l-Perit Joseph Borg Grech li sabu fi stat tajjeb, ta` parir li setghet tixtri u hekk

ghamlet. F`din l-istqarrija taghha kienet korraborat mill-Perit Joseph Borg Grech li ddepona fil-kawza.

**L-attrici** kompliet tixhed illi f`Mejju 2006, irceviet ittra mill-konvenuti biex jiddiskutu l-bejt. Hi accettat illi tattendi l-laqgħa anke ghaliex go kamra minnhom tal-flat tagħha kien diga` waqa` parti mill-konkrit tas-saqaf u nkixfet ix-xibka li dehret imsadda. Riedet infatti li jsir il-membrane fuq il-bejt. Waqt il-laqgħa, il-konvenuti riedu li jitkellmu dwar il-bejgħ tal-arja lil terzi. Anke l-attrici kienet disposta tbiegħ is-sehem tagħha tal-arja lil terzi. Skond il-konvenuti, b`dak il-bejgħ ma kienx ikun hemm għalfejn jissewwa l-bejt. Aktar tard fl-istess xahar, gabet lill-Perit George Chetcuti biex jara l-flat tagħha u ddikjara li s-soqfa ta` sitta mid-disat ikmamar tal-flat kellhom jinbidlu billi l-hsara li kellhom kienet irreparabbli. Il-Perit Chetcuti hareg rapport datat 5 ta` Gunju 2006 u hi għaddiet kopja ta` dak ir-rapport lill-konvenuti ghaliex l-ispejjez tal-bejt kienu responsabilita` tal-erba` sidien tal-flats tal-blokk. Dawn irrifjutaw li johorgu spejjez sabiex jinbidlu s-soqfa bil-hsara għax qalu li hi ma kenitx avzathom bil-hsara tas-soqfa. Tghid li ppruvat tibda x-xogħol hi minn rajha mbagħad tittratta wara mal-konvenuti dwar ir-rimbors tal-ispejjez izda l-konvenuti ma hallewx lill-kuntrattur tagħha jahdem. Dwar dan tal-ahhar kienet korraborat mill-kuntrattur Guzeppi Schembri li ddepona fil-kawza.

**L-attrici** qalet illi f`Settembru 2006, harget mill-flat u dahlet f`kera band`ohra biex toqgħod ghaliex dment li ma jsirux ix-xogħolijiet rimedjali, fil-flat kien hemm il-periklu. L-attrici taccetta illi hija qatt ma għamlet manutenzjoni tal-bejt. L-unika haga li għamlet kienet li għamlet il-membrane fuq is-soqfa tal-washroom tagħha kif għamlu l-konvenuti għar-rigward tal-washrooms tagħhom. Irrealizzat il-gravita` tal-hsara wara li l-Perit Chetcuti mar jara l-post. Fil-**kontroezami**, l-attrici tghid illi damet tliet xhur minn meta waqgħet il-bicca konkos tas-saqaf sakemm gabet lill-Perit Chetcuti biex jara l-post. Tghid illi fil-post kien hemm xquq u konsenturi qabel waqgħet il-bicca konkos (fol 96). Kien meta waqgħet dik il-bicca

Kopja Informali ta' Sentenza

konkos li rrealizzat li kien il-problemi fis-saqaf. Wara li telqet mill-flat f' Settembru 2006 ma ghamlet l-ebda manutensjoni fil-post.

**Pierre Agius**, li huwa s-sieheb tal-attrici, xehed bl-affidavit u fis-sostanza kkorabora l-versjoni tal-attrici.

**Il-Perit George Chetcuti** kkonferma r-rapport tieghu a fol 30 u fol 31, flimkien mar-ritratti minn fol 32 sa fol 47. Il-Perit Chetcuti mar fuq il-post fis-27 ta` Mejju 2006 u hareg ir-rapport tieghu fil-5 ta` Gunju 2006. Hu stess ha r-ritratti (li kopji taghhom jinsabu fl-atti) dakinhar tal-access.

Fir-rapport tal-Perit Chetcuti jinghad hekk *inter alia* –

*Overlying the central area of the apartment are four washrooms each having adjacent roof spaces at the front and back of the tenement.*

*From a visual inspection of the ceiling, all the roof slabs (except for the slabs protected by the washrooms) are generally in a dilapidated state. In particular, the defective slabs generally exhibit hairline cracks resulting from stresses within the concrete planks caused by the expansion of the corroding steel reinforcement. More evident are the various patches of spalling concrete cover, caused by an advanced stage of decay. Most of the concrete lintels in the above rooms are also cracked due to corrosion of steel reinforcement.*

*One therefore concludes that all the roof slabs exposed to climatic elements – hence the roof slab over the kitchen, dining and living roomsd on the front part, anmd the bedrooms on the rear side of the apartment have been subject to water penetration within the concrete slabs, initiating corrosion of the steel reinforcement and progressing to a degradation of the whole composite floor. It is pertinent to mention that exposed overlying roof slabs do not include a*

*waterproofing system and finished with cement tiles. Such a roofing system is normally very susceptible to weater penetrating the joints, and seeping into the structural slab. Furthermore from a visual inspection of the roof spaces it is evident that the roof has not been regularly maintained for a prolonged time.*

*In the opinion of the undersigned, the structural decay of the ceiling and the concrete lintels ... do not offer the necessary structural integrity, while decay has reached a point beyond repair. However of greater concern is the fact that the exiting situation presents a clear danger to the occupants of the tenement. In view of this, the defective concrete slabs and lintels must be replaced immediately with a new concrete roof slab which must include an effective waterproofing system.*

Fil-**kontroezami**, il-Perit Chetcuti kkonferma li l-hsara fis-soqfa zviluppat b`mod progressiv.

**Ray Coleiro**, konvenut, u sid tal-flat 3 fl-istess blokk xehed illi wara li l-attrici akkwistat il-flat 4, kienet saret laqgha fl-2004 biex isir il-membrane tal-washrooms. Isemmi li kienet saret laqgha fejn qablu lkoll li jsiru negozjati ma` terzi biex tinbiegh l-arja tal-blokk. Wara dik il-laqgha rcieva ittra fejn l-attrici qalet li kellha problemi fis-saqaf u li kellha titlaq il-post. Stqarr illi la hu u lanqas il-konvenuti l-ohra ma kienu jafu li s-saqaf tal-post tal-attrici kien difettuz minn gewwa ghax qabel dik il-laqgha l-attrici ma kienet qaltilhom xejn u huma ma kinux jafu x`kellha gewwa. L-attrici kellha c-cans kollu tavzahom qabel ghax kieku ghamlet hekk kienu jiltaqghu. Huwa qatt ma dahal ghand l-attrici. Meta huma gabu l-perit taghhom, l-attrici ma hallithomx jidhlu go l-post taghha. Dahal l-ewwel darba ghand l-attrici waqt l-access tal-perit tal-qorti. Qabel wasal ghandhom ir-rapport tal-perit taghha, l-attrici qatt ma qalet illi kellha problemi fil-flat taghha. Dwar il-bejt, huwa jghid illi kien jaghmel il-manutensjoni tieghu.

**David Smith u Alan Aquilina**, wkoll konvenuti, ikkorraboraw ix-xieha ta` Ray Coleiro.

**Ikkunsidrat :**

**III. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku**

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jagħmel dawk li sejhilhom '**konsiderazzjonijiet teknici**' (fol 153 sa fol 156). *Inter alia* jghid hekk –

3. *Illi l-bejt sovrastanti l-flat ta` l-attrici hu maqsum f`erba` porzjonijiet u għalhekk huwa bejt diviz b`kull porzjoni accessibbli minn bokka komuni. Wahda mill-porzjonijiet tappartjeni lill-attrici filwaqt li t-tlett porzjonijiet l-oħra jappartjenu lill-konvenuti b`mod individwali (ara Dok PJ01).*

4. *Illi minn dak li rrizulta waqt l-access, l-esponenti kkonstata li huwa minnu li hemm diversi hsarat fl-istruttura tal-flat tal-attrici kif muri fir-ritratti annessi mal-pjanta Dok PJ02.*

5. *Illi dawn il-hsarat huma diversi u jinkludu spalling fis-saqaf tal-konkrit, muviment fil-hitan, ftuh tal-fili u deterjorament tal-blajjet tal-konkos.*

6. *Illi ma hemmx dubju li dawn il-hsarat gew ikkagunati sforz ta` penetrazzjoni ta` ilmijiet li thallew jipperkolaw mill-bejt sovrastanti tul iz-zmien, u dan peress illi l-wicc tal-bejt fl-erba` porzjonijiet tal-bejt in desmina fih diversi xquq u tqaxxir u zgur jindika li ma saritx manutensjoni tajba – evidenza cara li harget waqt l-access u li ma setghetx tigi kkontestata mill-partijiet. Hu appuntu minhabba dan in-nuqqas lampanti li kien hemm*

*il-perkolazzjoni ta` l-ilma u ghalhekk li kieku il-bejt kien mizмум fi stat tajjed l-attrici ma kienx ikollha l-hsara li kkonstata l-esponent ...*

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta' natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu. Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**" il-Qorti tal-Appell irritereniet li –

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.*

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma

*ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta` Meju 1998). Il-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).*

**Applikati dawn l-insenjamenti ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li fejn ir-relazzjoni peritali tipprezenta kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet teknici, allura din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Sejra taghmel hekk mhux biss ghaliex dawk huma materji ta` kompetenza tal-perit tekniku, izda ghaliex ma jirrizultax illi l-partijiet ressu xi konsiderazzjonijiet teknici kuntrarji ghal dawk tal-perit tekniku. Fejn pero` il-perit tekniku jidhol f`materji ta` xejra legali, li jmorru oltre l-kostatazzjoni teknika, allura hemm il-materja ma tibqax fil-kompetenza tieghu, izda taqa` kollha kemm hi taht l-mansjonijiet ta` l-Qorti, li fl-ahhar mill-ahhar ghandha l-obbligu li taghti decizjoni skond il-ligi, u ma tistax tkun ghalhekk kondizzjonata mill-opinjonijiet tal-perit tekniku dwar punti ta` dritt.**

Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt il-konvenuti llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

**Ikkunsidrat :**

#### **IV. Risultanzi**



**A. It-talbiet attrici**

**i) L-ewwel talba**

Din il-Qorti ma tarax l-utilita` tal-ewwel talba. L-attrici kienet tasal xorta li kieku ghaqdet l-ewwel mat-tieni talba u rressqet talba wahda ghal dikjarazzjoni ta` responsabilita` tal-konvenuti ghall-hsarat tal-flat taghha. Ma kellha l-ebda obbligu li tipprecedi t-talba ghal dikjarazzjoni ta` responsabilita` b`talba distinta ghal dikjarazzjoni li l-post kellu l-hsara. Ghalhekk ghalkemm din il-Qorti mhijiex sejra tichad dik it-talba ghax irrizulta li l-post kellu l-hsara, billi dik l-istess talba saret bla bżonn, l-ispejjez relattivi ghal dik l-ewwel talba se jigu akkollati lill-attrici ("**Scicluna vs Meli et**" – Qorti tal-Appell Civili – 5 ta` Gunju 1967).

**ii) It-tieni talba**

Fil-**konkluzjonijiet** tieghu tar-relazzjoni, il-perit tekniku jghid hekk –

*6. Illi ma hemmx dubju li dawn il-hsarat huma r-rizultat ta` penetrazzjoni ta` ilmijiet li thallew jipperkolaw mill-bejt sovrastanti u dan peress illi l-wicc tal-bejt f`kull porzjon tal-bejt (u cioe` fil-porzjon li jappartjeni lill-attrici u t-tliet porzjonijiet li jappartjenu lill-konvenuti b`mod individwali) ma kienx mantnut kif titlob is-sengha matul iz-zminijiet u dan peress illi d-deterjorazzjoni tiddependi fuq il-manutensjoni li tkun saret (fol 165) ...*

A fol 166 imbaghad ikompli hekk –

8. Illi l-hsara hi tant mifruxa u estensiva illi l-esponenti jista` jikkonkludi illi l-ilmijiet ippenteraw minn kull parti tal-bejt u cioe` mill-erba` porzjonijiet li jinkludu t-tliet porzjonijiet tal-konvenuti u l-porzjon ta` l-attrici u b`hekk l-attrici stess kienet qed tikkontribwixxi ghal hsarat li garrbet.

9. Illi l-esponenti jikkondividi dak li qal il-perit George Chetcuti fl-ittra datata 5 ta` Gunju 2006 (esebita a fol 30-47 tal-process) fejn qal li 'decay has reached a point beyond repair' u 'the existing situation presents a clear danger to the occupants of the tenement' (u cioe` l-fond ta` l-attrici)

10. Illi l-esponenti jaqbel ukoll illi s-soluzzjoni teknika hi illi s-soqfa esistenti fil-fond tal-attrici jinbidlu u tigi stallata sistema ta` waterproofing kif muri fi pjanta PJ03.

11. Illi minkejja li jirrizulta li l-attrici ghandha diversi hsarat, din qatt ma gharrfet lill-konvenuti dwar dan qabel is-sena 2006.

12. Illi ghalhekk gie privat id-dritt tal-konvenuti li jirrimedjaw il-hsarat fi stadju bikri u dan qed jinghad ghalix f`kaz illi l-konvenuti kienu jafu b`dawn il-hsarat huma setghu hadu dawk il-passi rimedjali u propizji sabiex il-hsarat ma jaggravawx.

13. Illi ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti ihoss illi l-konvenuti ghandhom ikunu responsabbli in parti tal-hsarat li garrbet l-attrici (u mhux in toto).

14. Illi minkejja pero` illi l-attrici ma nformatx lill-konvenuti fi stadju bikri bil-hsarat li kellha dan ma jenorerax mill-obbligu li l-konvenuti kellhom izommu s-

*soqfa fi stat tajjeb ta` manutenzjoni u ghalhekk qed jinghad illi l-konvenuti wkoll kkontribew ghall-hsarat ...*

*17. Illi ghalhekk ... kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-hsara li kkagunat fil-flat sottostanti ghall-bejt. Huwa accidental li l-attrici hija wkoll propjetarja ta` sehem indiviz tal-bejt u ghalhekk xorta ghandha tinzamm responsabbli ghan-nuqqas taghha.*

*18. Illi l-esponenti ghalhekk ihoss illi l-ispejjez ghandhom jigu maqsuma wgwalmart bejn il-partijiet u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu kkundannati ihallsu bejniethom tlett porzjonijiet minn erbgha filwaqt li l-attrici ghandha tkun responsabbli ghar-rimanenti kwart.*

Daqstant il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku dwar il-kawza tal-hsara.

Pero` mil-lat ta` dritt ma tistax tikkondividi r-ripartizzjoni ta` responsabilita` kif proposta mill-perit tekniku. Ghalhekk limitatament ghal dan ir-rigward din il-Qorti sejra tiddiskosta ruhha minnha *in parte*.

Ghaliex filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi li r-responsabilita` tal-manutenzjoni tal-bejt kienet tas-sidien tal-erba` flats flimkien, mhijiex tal-istess fehma bhall-perit tekniku illi ghaliex il-manutenzjoni kienet in linea generali responsabilita` taghhom l-erbgha, il-piz tal-ispejjez ma kellux ikun tal-erbgha l-istess ghar-raguni illi bl-aktar mod car u inekwivoku rrizulta li l-hsara aggravat ruhha ghaliex l-attrici ttraskurat. Veru li l-erba` sidien ma hadux hsieb il-bejt fuq firxa ta` snin u ghalhekk beda jidhol l-ilma u bdiet issir il-hsara fil-fond sotostanti l-bejt li nserta tal-attrici. Pero` ma jistax jigi pretiz illi l-erba` sidien ihallsu l-ispejjez

indaqs meta rrizulta li l-hsara ma gratx f' daqqa izda kienet progressiva, li l-fond tal-attrici diga` kien qieghed juri sinjali evidenti ta` hsara gejjja minn perkolazzjoni tal-ilma mill-bejt eppure ma hadet l-ebda azzjoni biex tirrimedja jew tinvolvi lill-konvenuti. In-nonkuranza tal-attrici harget ukoll meta waqghet il-bicca tal-konkos. Damet tliet xhur biex tinvolvi lill-perit taghha.

**Fic-cirkostanzi, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-attrici ghandha tbat 25% tal-ispejjez indikati mill-perit tekniku ghax hi wahedha kkontribwiet ghall-hsara tal-post kif riskontrata mill-perit ex parte u mill-perit tekniku. Waqt li l-75% l-ohra ghandhom jinqasmu bejn l-erba` sidien inkluza l-attrici ghaliex in-nuqqas taghhom l-erbgha meta ma hadux hsieb il-bejt kienet il-kawza principali li gabet il-hsara.**

**iii) It-tielet talba**

Waqt il-gbir tal-provi tal-attrici, issemma li wara Settembru tal-2006, l-attrici ma setghetx tibqa` tabita fil-flat minhabba l-periklu kostitwit bil-hsara tas-soqfa. Qalet li marret toqghod band`ohra u bdiet thallas kera ta` Lm 80 fix-xahar. Apparti x-xiehda taghha, fl-istadju tal-provi taghha, l-attrici ma gabet l-ebda prova ta` ricevuti ta` kera, jew tat dettalji tal-lokazzjoni jew tal-post fejn kriet. Wara li kien ghalaq il-gbir tal-provi taghha, l-attrici ressqet xi dokumenti. Din il-Qorti ordnat l-isfilz tad-dokumenti wara talba tal-konvenuti.

Dan premess, minn esami tat-talbiet attrici, huwa evidenti li l-interess ta` l-attrici kienet il-hsara tal-post. Hekk talbet specifikament fit-tieni talba u l-istess (u b`mod partikolari) fit-tielet talba. Ghalhekk huwa nkomprendibbli kif l-attrici ppretendiet risarciment ta` danni ohra oltre dawk relatati mal-hsara tal-post meta t-talbiet taghha ma kienux jahsbu ghalihom. Li kieku din il-Qorti kellha tammetti danni mhux relatati mal-hsara tal-post tkun

qeghda tiskonfina f' danni *ultra petita*. Mhuwiex lecit u illi qorti tinvestiga l' hinn mill-premessi, mill-kawzali u mit-talbiet. Kif intqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta **(PA/PS)** fil-kawza "**Azzopardi vs Azzopardi**" fil-31 ta' Jannar, 2003, inghad illi "*il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*". (enfasi u sottolinear ta' din il-qorti).

A fol 169, hemm ix-xogholijiet rimedjali proposti mill-perit tekniku u cioe` -

1. It-tnehhija ta' soqfa ezistenti fil-flat ta' l-attrici u l-opramorta fuq il-bejt u garr ta' l-istess materjal (ara pjanta PJ03). Il-prezz tax-xoghol involut kien stmat fl-ammont ta' €4600.

2. It-tnehhija ta' l-istrutturi li jinsabu fil-porzjonijiet fuq il-bejt tal-attrici u tal-konvenut David Smith u dan sabiex ix-xogholijiet ikunu jistghu jipprocedu (ara pjanta PJ03).

3. Il-bini ta' soqfa godda fil-flat ta' l-attrici u opramorta tal-gebel (ara pjanta PJ03). Il-prezz globali biex jinbnew is-soqfa l-godda, isiru t-travi u l-opramorta kien stmat fl-ammont ta' €8000.

4. L-istallazzjoni ta' kontrabejt u membrane fuq is-saqaf il-gdid kien stmat fl-ammont ta' €3000.

5. Il-bini mill-gdid ta' l-istrutturi fuq il-bejt fil-porzjonijiet rispettivi appartenenti lill-attrici u l-konvenut David Smith (ara pjanta PJ03).

**Skond il-perit tekniku, id-danni kienu jammontaw ghal €15,600.**

Fil-konsiderazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku eskluda li l-hsara fil-blajjet tal-konkos fil-faccati tal-fond tal-attrici kienet dovuta ghall-ilmijiet li pperkolaw mill-bejt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jattribwixxi dik il-hsara unikament lill-attrici ghaliex naqset li tiehu hsieb illi jinzammu fi stat tajjed ta` manutensjoni u riparazzjoni.

Inoltre fil-konsiderazzjonijiet in kwantu jirrigwarda danni, il-perit tekniku halla barra x-xogholijiet rimedjali markati qabel bin-Nru 2 u 5 ghaliex dik l-ispiza kellha tithallas mill-attrici u mill-konvenut David Smith li kienu s-sidien tal-porzjonijiet tal-bejt fejn kienu qeghdin l-istrutturi li kellhom jitnehhew u jergghu jinbnew bhala parti mix-xoghol ta` tnehhija u bini mill-gdid ta-soqfa tal-flat tal-attrici.

Din il-Qorti ma ssib l-ebda raguni, legali jew teknika, ghala ghandha tiddipartixxi mill-konsiderazzjonijiet jew stimi tal-perit tekniku.

#### **iv) Ir-raba` talba**

Din il-Qorti sejra tipprovdi dwar din it-talba fid-decizjoni taghha.

#### **B. It-talbiet rikonvenzjonali**

Billi min-natura taghhom it-tliet talbiet rikonvenzjonali jimxu pari passu mat-talbiet attrici, din il-Qorti sejra tipprovdi dwar il-kontrotalba fil-kumpless taghha fid-decizjoni taghha ghall-istess ragunijiet illi diga` tat fir-rigward tat-talbiet attrici.

#### **C. L-ispejjez gudizzjarji**

Id-decizjoni ta` din il-Qorti f` dan ir-rigward sejra tkun riless ta` dak li pprovdiet dwar it-talbiet attrici u dawk

rikonvenzjonali, b`dan illi fil-kaz tal-ewwel talba attrici, kif diga` nghad, l-ispejjez gudizzjarji se jibqghu a kariku tal-attrici wahedha.

### **Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda ttiprovdi dwar it-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u l-eccezzjonijiet tal-attrici ghat-talbiet rikonvenzjonali, billi taqta` u tiddeciedi hekk –**

**1. Tiddikjara li saret hsara fis-soqfa tal-fond Flat 4, 'Lombard Mansions', Beresford Street, Sliema, propjeta` tal-attrici.**

**2. Tiddikjara li ghal din il-hsara l-attrici hija responsabbli fi grad ta` tlieta u erbghin punt sebgha hamsa fil-mija (43.75%), il-konvenuti Ray u Sue Coleiro fi grad ta` tmintax punt sebgha hamsa fil-mija (18.75%), il-konvenuti David u Charlotte Smith fi grad ta` tmintax punt sebgha hamsa fil-mija (18.75%) u l-konvenuti Alan u Corinne Aquilina, fi grad ta` tmintax punt sebgha hamsa fil-mija (18.75%).**

**3. Tillikwida l-hsara fil-fond tal-attrici fl-ammont ta` hmistax-il elf u sitt mitt Ewro (€15,600).**

**4. Tikkundanna lill-konvenuti Ray u Sue Coleiro sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta` elfejn disa` mija hamsa u ghoxrin Ewro (€2925) in linea ta` danni bl-imghax legali b`effett mil-lum.**

**5. Tikkundanna lill-konvenuti David u Charlotte Smith sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta`**

Kopja Informali ta' Sentenza

**elfejn disa` mija hamsa u ghoxrin Ewro (€2925) in  
linea ta` danni bl-imghax legali b`effett mil-lum.**

**6. Tikkundanna lill-konvenuti Alan u Corinne  
Aquilina sabiex ihallsu s-somma ta` elfejn disa` mija  
hamsa u ghoxrin Ewro (€2925) in linea ta` danni bl-  
imghax legali b`effett mil-lum.**

**7. Tordna illi l-ispejjez ta` din il-kawza  
jithallsu in kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) mill-  
attrici u in kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) mill-  
konvenuti.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----