MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 463/2000/1

Vincent u Helen konjugi Dimech

Vs

Mizzi Estates Ltd u Vincent u Doris konjugi Camilleri

<u>Citazzjoni</u>.

Permezz ta’ citazzjoni prezentata fit-13 ta’ Marzu 2000 l-atturi ppremettew li:-

Huma proprjetarji tal-fond Gaetano’s Garage, Naxxar Road Birkirkara.

Il-konvenuta socjeta’ Mizzi Estates Limited u il-konvenuti Vincent u Doris konjugi Camilleri huma rispettivament is-sid u l-okkupant tal-fond sovrastanti u cioe’ 80 Flat 1 Naxxar Road, Birkirkara.

Il-konvenuti, jew min minnhom, ghamlu xogholijiet ta’ kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti fuq inkarigu tal-istess konvenuti.

Premess illi bhala konsegwenza ta’ dawn ix-xogholijiet u l-istruttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti tfaccaw diversi hsarat fil-fond tal-atturi konsistenti f’perkolazzjoni ta’ ilmijiet ghal gol-fond tal-atturi, liema ilmijiet qed jikkagunaw danni sofferti mill-atturi.

Premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti minn l-atturi u dana anke kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Premess illi minkejja li l-konvenuti kienu interpellati sabiex jnehhu l-istruttura li nbniet fil-fond taghhom u jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti minn l-atturi konsegwenza ta’ din l-istruttura, baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex: -

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-istruttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti fuq inkarigu taghhom.
2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti minn l-atturi fil-fond ossia Gaetano’s Garage, f’Naxxar Road, B’Kara kawza tal-istess struttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti.
3. Tillikwida d-danni sofferti minn l-atturi, okkorrendo permezz ta’ perit nominandi.
4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata, u
5. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jezegwixxu huma stess dawk ix-xoghlijiet rimedjali opportuni a spejjez tal-konvenuti.

Nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Camilleri.

1. Illi fl-ewwel lok l-irritwalita' ta' l-azzjoni u anke l-intempestivita' taghha stante li kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza, qabel ma giet ipprezentata l-kawza odjerna, l-eccipjenti bla pregudizzju offrew li a spejjez taghhom jinvijaw perit biex jispezzjona l-hsara allegata, u jekk ikun il-kaz, jirrimedjawha. Barra minn hekk l-eccipjenti riedu jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega u gew mizmuma mill-istess atturi. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti u fin-nuqqas, l-eccipjenti certament ma ghandhomx jissapportu l-ispejjez tal-kawza odjerna.
2. Illi bla pregudizzju u subordinatament ghas-suespost fil-mertu l-eccipjenti jirrespingu l-pretenzjonijiet avanzati mill-attrici peress li huma ma kkawzaw ebda hsara jew danni u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Nota ta' l-eccezzjonijiet tas- socjeta' konvenuta Mizzi Estates Limited;

1. Illi l-partijiet u l-fatti ta' din il-kawza huma bhal dawk ta' kawza ohra fl-istess ismijiet (Citazzjoni Numru 2280/97GC) li tinsab differita ghas-seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Mejju 2000 quddiem dina l-Onorabbli Qorti u ghaldaqstant peress li jirrikorru l-elementi tal- eccezzjoni tal-*"litis pendentia"* s-socjeta' konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi;
2. Illi strettament bla pregudizzju ghall-premess t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma hi responsabbli ghal xi hsarat jew danni allegati mill-atturi.

Fil-15 ta' April 2010 inghatat sentenza parzjali li cahdet l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Il-qorti rat l-atti kollha.

Konsiderazzjonijiet.

1. Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghda jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jnehhu struttura li ghamlu fil-fond 80, Flat 1, Naxxar Road, Birkirkara u li jallegaw li qeghda twassal biex issir hsara fil-garaxx proprjeta taghhom. Qeghdin jitolbu wkoll id-danni. Il-qorti kienet inkarigat lill-perit Rene Buttigieg biex jirrelata dwar il-kwistjoni, u pprezenta rapport fit-2 ta’ Awwissu 2005[1]. Jirrizulta li l-fond li jokkupaw il-konjugi Camilleri, proprjeta ta’ Mizzi Estates, jinsab fuq il-garaxx tal-atturi. Ix-xoghol li qieghed jilmenta minnu l-attur hu t-tisqif tal-perspex li sar fit-terrazzin tal-fond li jokkupaw il-konjugi Camilleri. Mill-provi rrizulta li:-

a. Qabel sar it-tisqif, fit-terrazzin kien hemm il-hamrija. L-ilma tax-xita li kien jinzel fit-terrazzin kien imur fi spout ghall-hamrija fil-bitha tal-fond tal-atturi. Ghal habta tal-1994 l-attur ghamel bend u katusa biex l-ilma jmur fuq saqaf ta’ kamra li tinsab fil-bitha tal-atturi.
b. It-tisqif tat-terrazzin sar fl-1998.
c. L-attur beda jilmenta minn carcir tal-ilma mal-wicc estern tal-hajt tal-garaxx. Ghalhekk il-konvenut ghamel estensjoni tas-saqaf biex l-ilma ma jcarcarx izda jaqa’ fuq il-hamrija tal-bitha li tinsab fuq wara tal-garaxx.
d. Ghalkemm Camilleri ried jaghmel dorga sabiex l-ilma li jaqa’ fuq is-saqaf tal-perspex jingabar u b’katusa imur f’katusa li ghamlu l-atturi ghal fuq is-saqaf tal-kamra li hemm fil-bitha tal-atturi, dawn tal-ahhar oggezzjonaw.

2. B’riferenza ghall-ewwel eccezzjoni ta’:-

a) Mizzi Estates Ltd, m’hemmx x’jinghad iktar ghaliex il-kawza l-ohra qeghda tigi deciza llum.
b) Vincent u Doris Camilleri, fil-fehma tal-qorti l-atturi kellhom kull dritt li ma jaccettawx dak li qeghdin jipproponu Camilleri. Ovvjament jekk jirrizulta li l-oggezzjoni kienet irragonevoli, jridu jbaghtu l-konsegwenzi.

---

[1] Ghalkemm ir-rapport qatt ma gie kkonfermat bil-gurament, kien hemm qbil mill-partijiet kollha li dak li jinghad ghandu jitqies bhala prova (ara verbal tas-seduta tal-24 ta’ April 2007 – fol. 44).

3. Mir-rapport li pprezenta l-perit Rene Buttigieg ma jirrizultax li t-tisqif wassal sabiex issir xi hsara fil-fond tal-atturi. Ghalhekk filwaqt li ma tifhimx l-insistenza tal-atturi biex jitnehha s-saqaf tal-perspex[2], l-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi. Il-kawza li ghamlu l-atturi hi bbazata fuq il-premessa li:-

“bhala konsegwenza ta’ dawn ix-xogholijiet u l-istruttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti tfaccaw diversi hsarat fil-fond tal-atturi konsistenti in partikolar modo f’perkolazzjoni ta’ ilmijiet ghal gol-fond tal-atturi, liema ilmijiet qed jikkagunaw danni sofferti minn l-atturi.”.

Il-kawza trid tigi deciza a bazi ta’ dan l-ilment. Mill-provi m’hemm l-ebda hjiel li saret xi hsara fil-proprjeta tal-atturi, ghalkemm per ezempju iben l-attur allega li l-hajt saritlu hsara bl-ilma li kien icarcar. F’kull kaz il-perit tekniku stess osserva li l-oggezzjoni tal-atturi biex issir dorga:-

“tirraprezenta zball min-naha tal-attrici ghax bil-provvista tad-dorga, kienet tinstab is-soluzzjoni ghall-ilma minn fuq is-saqaf tat-terrazzin biex ma jibqax jinzel direttament fil-bitha attrici, sottostanti izda l-ilma kien jinzel gol-katusa li kien ipprovda l-attur bl-istess mod li qabel kien stabilixxa l-istess attur meta wahhal bend u din l-istess katusa biex l-ilma imur fuq il-bejt tal-kamra fil-bitha tieghu.

L-esponent huwa tal-opinjoni li l-attur ghandu jippermetti lill-haddiema tal-onvenut biex jesegwixxu ix-xoghol rikjest relattiv mill-bitha tieghu ghall-provvista ta’ dorga fis-saqaf tat-terrazzin tal-konvenut u l-komunikazzjoni biex l-ilma minn did-dorga tinzel gol-katusa li kien pprovda l-istess attur, stante li bit-tisqif tat-terazzin bbenefika l-attur ghax l-ilma mill-art tat-terazzin tal-konvenut ma baqax jipperkola gos-saqaf tal-garage tal-attur.”.

Mill-provi ma rrizultax li l-fatt li s-saqaf tal-perspex qieghed jesporgi ftit ‘il barra mil-linja divizorja, qeghda twassal ghal xi hsara fil-proprjeta tal-attur minhabba l-ilma li jaqa’ minn fuq is-saqaf u jinzel fil-bitha tal-atturi. Dan apparti l-fatt li

[2] Iktar u iktar meta tqies l-ilment imressaq bil-kawza 2280/1997 fl-istess ismijiet.

hu evidenti li n-nuqqas ta’ koperazzjoni tal-atturi wassal sabiex l-ilma jaqa’ direttament fil-bitha minflok jigi direzzjonat ghal fuq saqaf ta’ kamra li hemm fil-bitha, kif kien jigri qabel issaqqaf it-terazzin. Hu evidenti li kieku l-atturi hallew lill-konjugi Camilleri jaghmlu dorga mat-tarf tal-perspex[3], il-kwistjoni kienet tissolva darba ghal dejjem. Issir ukoll riferenza ghall-ittra datata 19 ta’ Jannar 2000 li Camilleri baghat lid-difensur tal-atturi fejn fost’affarijiet ohra talbu biex jithalla jidhol persuna fil-bitha tal-atturi:-

“.....so that any rain water could be properly channelled. In this last case all the necessary equipment had been bought long ago and needs only to be affixed. You may write to your client personally and copy me in as this my be the easiest and most direct way. Then I can photocopy again to my solicitor.”.

Madankollu l-atturi pprezentaw il-kawza u li fil-fehma tal-qorti saret bla bzonn.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li m’hemmx lok li tinghata decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni ta’ Mizzi Estates Ltd ghaliex il-kawza l-ohra qeghda tigi deciza llum ukoll.
2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Camilleri, bl-ispejjez kontra taghhom.
3. Tilqa’ t-tieni eccezzjoni ta’ Mizzi Estates Limited u tal-konvenuti Camilleri, u tichad it-talbiet tal-atturi. Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[3] A fol. 83 jirrizulta li f’Gunju 1999 kienu ghamlu d-dorga li tidher fir-ritratt a fol. 82.