MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 129/2011

Vincent u Carmen konjugi Schiavone

vs

Michael u Frances konjugi Psaila

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-14 ta’ Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru mija u tmienja (108), f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk; u

2. Illi l-konvenuti intimati huma proprjetarji tal-fond maghruf bl-isem "Carrubia", bin-numru mija u seba' (107), f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, liema fond huwa sovrastanti dak tal-atturi rikorrenti; u

3. Illi l-fond proprjeta tal-konvenuti intimati gie konvertit minnhom f'restaurant, u dan ir-restaurant huwa gestit mill-istess konvenuti intimati; u

4. Illi tul dawn l-ahhar sentejn circa, l-fond proprjeta tal-esponenti qed ikun soggett ghal perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, u cioe mill-fond proprjeta tal-konvenuti intimati, liema sitwazzjoni qed issir aktar gravi u zzid kemm fil-frekwenza u intensita aktar ma jghaddi z-zmien; u

5. Illi konsegwenza ta' tali perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-atturi rikorrenti qed tirrizulta hsara estensiva fil-fond proprjeta tal-istess esponenti, u dan kemm fis-saqaf kif ukoll fil-hitan tal-istess fond, oltre hsara li rrizultatat f'ghamara u oggetti mobbli li jinsabu f'dan l-istess fond li xxarbet bl-ilma li niezel mill-fond proprjeta tal-konvenuti intimati, u dan kif gie verifikat u certifikat minn Perit Arkitett ta' fiducja tal-esponenti; u

6. Illi konsegwenza ta' tali perkolazzjoni ta' ilma, il-fond proprjeta tal-atturi rikorrenti m'ghadux aktar abitabbli, u tezisti l-possibilita illi parti mis-saqaf ta' dan l-istess fond icedi u jiggarraf, u dan kif ser jirrizulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7. Illi konsegwenza tal-istat li jinsab fih dan il-fond, l-esponenti qed isofru danni ulterjuri, konsistenti f'telf ta' tgawdija u uzu ta' dan l-istess fond, inkluz il-possibilita li jikru dan il-fond lil terzi; u

8. Illi ghalkemm il-konvenuti intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jirrizolvu u jirrimedjaw il-problema fil-fond proprjeta taghhom, sabiex l-ilma ma jibqax niezel ghal gewwa l-fond tal-atturi rikorrenti, huma baqghu inadempjenti; u

9. Illi ghalkemm il-konvenuti intimati gew interpellati sabiex jirrimedjaw il-hsara li qed tirrizulta fil-fond proprjeta tal-atturi rikorrenti, oltre li jersqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas tad-danni li qed isofru l-esponenti, huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi rrizultat, u qed tirrizulta hsara fil-fond proprjeta tal-atturi rikorrenti, u cioe fil-fond 107, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, u cioe mill-fond proprjeta tal-konvenuti intimati.

2. Tiddikjara illi l-atturi rikorrenti sofrew, u qed isofru, danni fil-fond proprjeta taghhom konsegwenza ta' tali perkolazzjoni ta' ilma, konsistenti kemm fi hsarat strutturali fil-fond mertu ta' din il-kawza, kif ukoll fi hsara f'oggetti mobbli li jinsabu f'dan l-istess fond, oltre danni konsistenti f'telf ta' uzu u tgawdija mill-esponenti tal-fond in kwistjoni.

3. Tordna illi l-konvenuti intimati ghandhom, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega fil-fond proprjeta taghhom stess sabiex tigi rimedjata l-hsara li qed twassal ghal tali perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-atturi rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi.

4. Fin-nuqqas li tali xoghlijiet jigu mwettqa mill-konvenuti intimati fiz-zmien stabbilit, tawtorizza lill-istess atturi rikorrenti sabiex iwettqu huma tali xoghlijiet rimedjali fil-fond proprjeta tal-konvenuti intimati taht is-sorveljanza u bl-opera ta' Periti nominandi, u dan kollox a spejjez tal-istess konvenuti intimati.

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi rikorrenti, konsistenti kemm fil-hsarat li rrizultaw fil-fond mertu ta' din il-kawza, kif ukoll fil-hsara li rrizultat f'oggetti mobbli li jinsabu f'dan il-fond, oltre danni ohra sofferti mill-esponenti, konsistenti f'telf ta' tgawdija u uzu mill-istess esponenti tal-fond proprjeta taghhom, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi.

6. Tikkundanna lill-konvenuti intimati jhallsu lill-atturi rikorrenti dawk id-danni li jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 19 ta' Frar 2010 u ittra interpellatorja datata 1 ta' Novembru 2010, kontra l-konvenuti intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi l-ewwel zewg talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li l-intimati esponenti ma ghandhomx iwiegbu ghad-danni u/jew hsarat allegatament sofferti mir-rikorrenti;

2. Illi t-tielet u r-raba talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li x-xoghlijiet fil-fond tal-intimati saru skond is-sengha u l-arti u ma hemm l-ebda xoghlijiet li ghandhom isiru da parti tal-intimati u gewwa l-fond tal-intimati;

3. Illi il-hames u s-sitt talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantu fl-ewwel lok jispetta lir-rikorrenti igibu prova tad-dannu u l-hsarat allegatament sofferti minnhom u fit-tieni lok ma hemmx danni x'jigu likwidati;

3.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat l-atti u noti ta’ sottomissjonijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghal dikjarazzjoni ta’ responsabilta u likwidazzjoni u hlas ta’ danni allgatament kommessi mill-konvenuti proprjetarji tal-fond sovrastanti dak tal-atturi, liema danni sehhew minhabba perkolazzjoni tal-ilma nadif u ta’ drenagg f’okkazjonijiet diversi fil-fond tal-atturi.

Jinghad qabel xejn illi f’din il-kawza tqabbad perit tekniku Alan Saliba li sema’ l-provi u ghalhekk din il-Qorti mhix ser terga tirrepeti x-xiehda li nghatat li hi riportata f’dettal fir-rapport peritali.

Ghas-success ta' azzjoni bhal dik de quo, hemm il-htiega li l-atturi konkretament jistabblixxu u jipprovaw, fil-grad rikjest mill-ligi f'kawzi simili, tlett ingredjenti fundamentali b'mod kumulattiv ossija:

i. fl-ewwel lok, li kien hemm kondotta kolpuza tal-konvenuti li tirradika l-htija ai termini tad-disposizzjonijiet pertinenti tal-Kodici Civili;

ii. fit-tieni lok, li jaghtu prova tal-hsara minnhom subita u tali prova ghandha tkun materjali u konkreta; u

iii. fit-tielet u l-ahhar lok, li jirnexxielhom jorbtu l-ewwel punt mat-tieni wiehed tramite ness ezjologiku ta' kawzalita, li jfisser li kienet il-kondotta kwazi-delittwuza tal-konvenuti li direttament kkagunat is-sinistru (hsarat lamentati).

Illi huwa pacifikament assodat illi biex Qorti ssib htija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jigi kkundannat jindennizza lid-danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li ghandu jigi ezaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat danneggjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li ghandu jigi dettaljatament valutat, sabiex fih jigu ritraccjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' hsieb, prudenza u diligenza ta' bonus paterfamilias, jew ezistenza ta' negligenza fid-doveri imposti mill-ligi, jew ta' traskuragni, sfrontatezza jew imprudenza li tikkostitwixxi att jew fatt illecitu rizarcibbli.

Illi hi disposizzjoni esplicita tal-Kodici Civili li f'materja ta' danni akwiljani “kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu” (artikolu 1031). L-istess Kodici jissokta jippreciza illi l-htija tissussisti f'min "ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja" (artikolu 1032(1)). Addizjonalment hu maghruf, sija fid-duttrina u sija fil-gurisprudenza patria, li biex ikun hemm lok ghad-danni hu mprexxindibilment mehtieg li, apparti l-prova tad-dannu arrekat, fl-ewwel lok jkun hemm htija u li d-dannu u l-htija jkunu interkonessi intimament b'ness kawzattiv. Issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe** (PA 25/11/2004) fejn nsibu li, "Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni",

It-talba attrici tirreferi ghad-danni sofferti minn perkolazzjoni tal-ilma tul l-ahhar sentejn qabel ftuh il-kawza cioe mill-perjodu 2009 circa, il-quddiem.

Il-perit tekniku ghamel zewg accessi fil-fond mertu tal-kawza cioe 108 Triq is-Sajjieda, Marsaxlokk, wiehed fl-2011 fil-bidu tal-kawza u iehor fl-2013.

Bhala stat ta’ fatt mill-provi irrizulta lil perit is-segwenti:

> Jirrizulta illi sehhew tlett incidenti ta' perkolazzjoni ta' ilma li sehhew matul medda ta' madwar ghaxar snin:
>
> 1. F' Novembru/Dicembru 2002, l-atturi kien dahlilhom l-ilma tax-xita meta l-konvenut kien qed jaghmel xogholijiet strutturali fil-propjeta tieghu li kienu jinkludu t-twaqqiegfl tal-parti tal-fond sovrastanti l-fond tal-atturi (fejn kienu wkoll tkissru xi xorok fis-soqfa tal-atturi li kien u gew mibdula mill-haddiema tal-konvenut) (Affidavit tal-attur Dok. 'VS1' para. 2-4. Xhieda ta' Perit Ludovico Micallef pg 3. Xhieda tal-konvenut pg 22/23. Xhieda ta' Perit Wilfred Debattista pg 13).
>
> 2. F'Gunju 2008, l-atturi beda jidhlilhom l-ilma tad-drenagg, partikolarment fil-weekends (meta r-restaurant tal-konvenut ikun l-aktar okkupat) (Affidavit tal-attur Dok. 'VS1' para. 6-9. Xhieda ta' Perit Ludovico Micallef pg 3/4), liema problema ppersistiet sakemm fi Frar 2011 l-attur sieb kwantita kbira ta' ilma fejn kienu ntervjenew ukoll l-Awtorita Sanitarja, id-Dipartiment tad-Drenagg u kif ukoll il-Pulizija (Affidavit tal-attur Dok. 'VS1' para. 10). Din il-perkolazzjoni giet rizolta meta l-konvenut biddel il-katusi f'Marzu 2011 (Xhieda ta' Michael Locano pg 7. Affidavit ta' John Mary Cassar fol. 37-39).
>
> 3. Incident izolat li sehh f'April 2011 meta l-atturi re qa dahlilhom kwantita kbira ta' ilma tad-drenagg (Affidavit tal-attur Dok. 'VS1' para. 12) billi kien hemm sadd fis-sistema tad-drenagg tal-konvenuti, liema problema giet rizolta fi ftit granet wara li wkoll kienet intervjeniet l-Awtorita Sanitarja (Xhieda ta' Michael Locano pg 6. Xhieda tal-konvenut pg 25).

Kwindi jidher li l-attur qed jillimita t-talba tieghu ghar-responsabilta ghat-tieni u tielet incidenti.

Mill-accertament li ghamel il-perit tekniku mix-xiehda prodotta senjatament it-testijiet li saru mill-Awtorita Sanitarja fl-2011, ix-xiehda tal-perit tal-atturi Ludovico Micallef u rapport prezentat minnu u x-xiehda tal-perit tal-konvenuti Wilfred Debattista kif ukoll dak li xehdu l-partijiet, ma hemm ebda dubju li l-perkolazzjoni tal-ilma li sehhet fil-fond tal-atturi giet mill-proprjeta tal-konvenuti, u li ghal dan l-akkadut ebda responsabilita kontributorja ma hi attribwibbli lil atturi.

Rigward l-estent tal-hsara u kif din hi attribwibbli ghal hsara mill-perkolazzjoni tal-ilma li giet mill-fond sovrastanti cioe dik tal-konvenuti l-perit tekniku jghid hekk:

> Il-perkolazzjoni ta' ilma tad-drenagg li sehhet mill-fond tal-konvenuti fil-fond tal-atturi kkawzat hsara kemm fis-soqfa u l-hitan tal-fond tal-atturi u kif ukoll fil-mobbli, partikolarment fl-ghamara u fl-appliances li hemm fil-fond tal-atturi.
>
> Il-hsarat riskontrati fis-soqfa tal-atturi fil-kcina (Dok. 'ASR' ritratti 06/07/14/24), fil-passagg (Dok. 'ASR' ritratti 05/30), fit-toilet (Dok. 'ASR' ritratti 03/04/29) u fil-kamra adjacenti (Dok. 'ASR' ritratt 02) huma attribwibbli glial hsarat fis-sistema tad-drenagg tal-konvenuti li rrizulta li kienet difettuza. Fis-saqaf tal-ahhar (tal-kamra li tinsab wara t-toilet), ghalkemm dan is-saqaf ma jinsabx sottostanti l-propjeta tal-konvenuti, jirr izulta li l-lisara li hemm f'dan is-saqaf hija fil-parti li tinsab vicin it-toilet tal-konvenuti billi l-ilma jimxi. F'dan is-saqaf hemm ukoll xi hsara ohra li hija komuni f'soqfa simili li jkunu taht bejt (Dok. 'ASR' ritratti 01/39). Fis-saqaf tal-kamra tas-sodda hemm il-hsara tax-xorok il-mibdula li ghadhom mhux imkahhla (Dok. 'ASR' ritratti 8/20) u kif ukoll hsara ohra fis-saqaf, mal-hajt (Dok. 'ASR' ritratti 09/21). Tal-ahhar l-esponent ma jattribwihiex glial perkolazzjoni minghand il-konvenuti tant li l-ilma ma jidhirx li mexa lii din in-naha mill-kcina (Dok. 'ASR' ritratti 26/27 u Dok. 'PWD2' ritratt 3). Fis-saqaf tas-salott hemm hsara fis-saqaf mal-hajt (Dok. 'ASR' ritratti 10/11/17) li l-esponent ukoll ma jattribwihiex ghal perkolazzjoni minghand il-konvenuti tant li l-ilma ma jidhirx li mexa lil din in-naha mill-kcina (Dok. 'ASR' ritratti 09/11/18/26/27 u Dok. 'PWD2' ritratt 3). Fir-rapport tieghu tas-07 ta' Frar 2011 il-Perit tal-atturi jghid li "This water seepage has now rendered the roof of the premises - which is made up of wooden beams and stone slabs (xorok) structurally unsafe and dangerous, both to the residents of the building and to the patrons of the restaurant” (Rapport ta' Perit Ludovico Micallef Dok. 'B' fol. 9). Jirrizulta illi l-konvenut ghamel saqaf iehor bit-travetti tal-brikks u konkos fuq il-madum li kien hemm fuq is-soqfa tat-atturi (Xhieda tal-konvenut pg 23/24. Xhieda ta' Perit Wilfred Debattista pg 13). Jirrizulta wkoll illi, partikolarment is-saqaf tal-kcina tal-atturi, ghamel bejn sentejn u tlieta (bejn l-2008 u l-2011) suggett ghal perkolazzjoni pjuttost estensiva ta' ilma (minbarra li kien ukoll suggett ghal perkolazzjoni fl-2002 meta l-konvenut waqqa' l-post tieghu). Ikkunsidrat dan kollu, ghalkemm fit-travi tal-injam u x-xorok ma jidhrux xi hsarat estensivi li jimmeritaw tibdil tal-istess, l-esponent jikkonsidra illi t-travi tal-injam fil-kamra ta' wara toilet, fit-toilet, fil-passagg

u fil-kcina sofrew hsarat li ma jidhrux konsegwenza tal-istess perkolazzjoni ta' ilma. Il-hsarat fis-saqaf tal-kamra tas-sodda (fejn kienu nbidlu xi xorok) m'humiex qed jigu kkunsidrati bhala li jaqghu fil-mertu tal-kaz odjern billi m'humiex relatati ma' perkolazzjoni ta' ilma jew mal-incidenti li sehhew mill-2009 'l hawn. Ghalhekk jlrrizulta li d-danni fis-soqfa huma relatati ma' nofs[1] ix-xoghlijiet ta' tibjid tas-saqaf tal-kamra wara t-toilet (13 metri kwadri), ma' xoghlijiet ta' brix, kisi u tibjid tas-soqfa tat-toilet, tal-passagg u tal-kcina (19 metri kwadri) u kif ukoll ma' hsara ohra li ma tidhirx fit-travu tal-kamra ta' wara t-toilet, tat-toilet u tal-passagg u fit-travi tal-kcina.

Dwar il-hsarat fil-hitan ta' dawn il-kmamar, jirrizulta illi qabel bdew ix-xoghlijiet milI-konvenuti fl-2002, il-Perit taI-konvenuti kien diga rriskontra xi hsarat fl-istess hitan li kienu anke jasI u sas-saqaf (Rapport ta' Perit Wilfred Debattista Dok. 'PWD1') ghalkemm I-istess Perit ikkonferma li hu kien ra li dawn il-hsarat zdied u f'April 2011 (Xhieda ta' Perit Wilfred Debattista pg 13-15). JirrizuIta wkoll illi fl-2003 l-attur kien bajjad il-post tieghu (Kontroezami tal-attur pg 20/30). Billi jidher li dawn il-hsa rat huma wkoII ikkawzati minn umdita li tiela minn taht (kif jidher fil-kamra tas-sodda u fis-salott), I-esponent jikkonsidra illi fejn fiI-paragrafu precedent! inghad li giet ikkawzata hsara mill-konvenuti, cioe' fil-kamra ta' wara t-toilet, fit-toilet, fil-passagg u fil-kcina. il-konvenuti ghandhorn jissopportaw nofs il-hsarat imsemmija fil-hitan. Dwar il-hajt tal-kamra ta' wara t-toilet, jidher car li din il-hsara tinsab biss vicin it-toilet tal-konvenuti (Dok. 'ASR' ritratt 01). Il-hsarat fil-kamra tas-sodda u fis-salott I-esponent mhux qed jikkonsidrahom bhala kkawzati mill-konvenuti billi ma jidhrux li huma kkawzati minn hsara minn fuq. Glialhekk jirrizulta illi d-danni fil-hitan huma relatati ma' xoghlijiet ta' tibjid tal-hajt fil-kamra ta' wara t-toilet (12 metri kwadri) u ma' nofs ix-xoghlijiet ta' brix, kisi u tibjid tal-hitan fit-toilet, fil-passagg u fil-kcina (80 metri kwadri).

L-ispiza necessarja ghal tali xoghol ta’ tiswija kawzati fl-istruttura tal-bini ghalkemm ma jirrizulta lil perit li hemm ebda hsarat strutturali fil-binja per se jammonta ghal €3,180 skond ma ssottometta l-perit tekniku f’paragrafu 55 tar-rapport tieghu. Dwar din l-istima l-Qorti ser taghti d-direzzjoni taghha fil-parti decisiva tas-sentenza.

Din il-Qorti issib illi l-atturi ppruvaw fil-bilanc ta’ probabilita illi l-konvenuti kkawzaw hsara fl-istruttura tal-binja tal-attrici u li ghalhekk ghandhom jirrispondu ghaliha fid-daqs u qies kif stabbilit mil-perit tekniku. Jinghad ghal kompletezza li kien ma tezisti ebda kontinwazzjoni tal-hsara wara l-tiswijiet li saru fl-2011. Il-konvenuti ma gabu ebda prova jew eccezzjoni li

[1] Billi hemm ukoll hsarat ohra mhux relatati mal-perkolazzjoni minghand il-konvenuti.

biha l-htija tista’ tigi ezonerata u anqas ebda prova li b’xi mod l-atturi kkontribwew ghal tali hsara.

Ir-rizultanzi tal-perit takniku huma fil-fehma tal-Qorti attendibbli u ma gewx konfutati jew messi f’dubju serju mill-konvenuti u essendo provi ta’ natura teknika din il-Qorti ma jsbix li ghandha dubju li ma taqbilx u ma tikkundividx l-opinjoni tal-perit tekniku kemm ghal hsara u l-ispiza necessarja ghat-tiswija.

L-atturi wkoll qed jitolbu li b’konsegwenza ghal hsara dovuta ghal ilmijiet sofrew hsarat fl-ghamara u appliances. Dwar dawn il-hsarat il-perit tekniku jghid hekk:

> Dwar il-hsarat fil-mobbli konsistenti f'appliances, l-attur prezenta stima Dok. 'VSC1' (annessa mar-relazzjoni) ghall-bdil tal-fridge (Dok. 'ASR' ritratt 45) u l-cooker (Dok. 'ASR' ritratti 45/46) li ghandu fil-kcina fl-ammont ta' €1,008.01 li l-attur jghid li ma jistghux jintuzaw wara li ha lil xi hadd li qallu li ma jistghux jissewwew billi nizel kwantita ta' drenagg fuqhom (Xhieda tal-attur pg 10). F'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi tenut kont l-ammont ta' perkolazzjoni li sehhet, wiehed jistenna li jigu kkawzati hsarat fl-imsemmi appliances. Fir-rigward jigi rilevat ukoll illi fl-ewwel incident tal-2002 li ma jaqax fil-mertu tal-kaz odjern, jirrizulta illi kienet gja sehhet hsara fil-fridge (Xhieda ta' Perit Ludovico Micallef pg 3) u kif ukoll li dawn l-appliances ghandhom 'il fuq minn ghoxrin sena (Kontroezami tal-attur pg 28) u anke sahansitra aktar minn tletin sena filwaqt illi l-atturi qed jitolbu d-danni ghal appliances godda.
>
> Dwar il-hsarat fil-mobbli konsistenti f'ghamara, l-attur prezenta stima Dok. 'VSC2' (annessa mar-relazzjoni) ghall-bdil tal-wall unit fis-salott (Dok. 'ASR' ritratt 41), tas-sett tas-sodda (Dok. 'ASR' ritratti 42/43), tal-bank tal-kcina (Dok. 'ASR' ritratti 44/45/46) u tax-xambrelli fil-bibien (Dok. 'ASR' ritratt 47) fl-ammont ta' €9,800. F'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi tenut kont l-ammont ta' perkolazzjoni li sehhet, wiehed jistenna li jigu kkawzati lisarat fl-imsemmija ghamara (Dok. 'ASR' ritratti 12/16). Fil-kontroezami, mistoqsi ghalfejn ma nehhiex l-ghamara mill-post, l-attur wiegeb li ma kellux fejn iqieghdha u li hadd ma ried jidhol minhabba l-ammont ta' drenagg li kien hemm (Kontroezami tal-attur pg 31). Fir-rigward jigi rilevat illi din l-ghamara ghandha 'l fuq minn ghoxrin sena (Kontroezami tal-attur pg 28) u sahansitra anke aktar minn tletin sena filwaqt illi l-atturi qed jitolbu d-danni ghal ghamara gdida. Jigi rilevat ukoll illi l-kcina u x-xambrelli kuntrarjament ghall-kamra tas-sodda u l-wall unit - huma ghamara tat-tip 'made to measure' li tkun imwahhla ('fixed') fuq il-post.

Fl-eskussjoni li saritlu l-perit tekniku kkonferma li l-kagun tal-hsara kienet il-perkolazzjoni tal-ilma. Din il-Qorti ma ghandhiex dubju mod iehor. Dwar din il-kwistjoni l-Qorti tirrileva illi hu propizju l-insenjament tal-Qorti fil-kawza **Michael Camilleri vs Joseph Saliba** (PA 28/03/2003) fejn intqal hekk:

> Il-principji generali regolanti materja tal rizarciment tal danni, kompriz ghalhekk id-deprezzament, hi di regola li d-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz u ghalhekk f'kaz tal rizarciment par equivalens ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa.
>
> Naturalment din ir-regola tar-"restitutio in integrum" hi kwalifikata minn regola ohra li timponi fuq l-attur id-dmir li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu, b'mod li jista' jigi ezkluz, fil-kazijiet kongruwi, mir-rizarciment tal dik il-parti tad-danni dovuta ghan-nuqqas tieghu li jiehu dawk il-passi.

Din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni illi l-appliances u l-ghamara kienu qodma sew, mhux ta' xi kwalita superjuri u illi xi appliances bhal fridge kienet gia sofriet hsara mill-perkolazjoni tal-2002 u ma ngiebet ebda prova jekk issewwietx tenut kont li kif jirrizulta mill-provi, l-atturi kienu ilhom ma jabitaw fil-fond mill-2001 ghalkemm l-attur baqa' jmur jispezjona l-fond b'mod regolari hafna. Il-Qorti ma tqis illi l-atturi kellhom xi htija kontributorja naxxenti mill-fatt illi huma hallew l-ghamara u l-applieances fil-fond u dan peress illi l-hsara grat fi tlett okkazjonijiet differenti u l-Qorti ma tqis illi sid ghandu jiehu l-iskumdita li joqghod igorr l-ghamara minn post ghall-iehor biex jipprevjeni minn qabel in-negligenza ripetuta ta' terzi u in ogni kaz parti mill-ghamara bhal kcina hi fissa. In oltre t-traslok tal-ghamara u appliances kien jinnecessita semmai depozitu tal-istess band ohra bil-possibilita ta' kiri ta' store ghal dan l-iskop. Kwindi fic-cirkostanzi ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni xi nuqqas da parti tal-atturi.

L-atturi pprezentaw stimi ghas-sostituzzjoni tal-oggetti li sofrew hsara bl-ilmijiet u drenagg. Dawn huma elenkati a fol. 135 u 136 li jikkonsistu fi fridge u cooker li jiswew €1,230 inkluz il-VAT, u kcina, single bedroom, wall unit u erba' box frames ta' valur ta' €9,800.

Kif intqal fis-sentenza precitata l-iskop ta' risarciemnt hu sabiex il-parti danneggiata tigi rimessa fil-pozizzjoni li kienet qabel it-telf cioe li jkun hemm ekwiparazzjoni tas-somma mitlufa. Hu car ghal Qorti illi harsa lejn ir-ritratti tal-oggetti danneggati, u z-zmien li kellhom fuqhom zgur li l-valur pretiz hu ferm eccessiv biex l-atturi jigu rimessi fil-pozizzjoni ta' qabel id-dannu. Il-Qorti ma ghandhiex stima tal-oggetti kif kienu fil-mument li bdiet issehh il-hsara u ghalhekk il-Qorti trid tkun soggettiva fil-materja. Il-Qorti tqis illi l-atturi ghandhom jinghataw kumpens ghal hsara subita billi huma gew messi fil-pozizzjoni li l-affarijiet sofrew hsara oltre z-zmien u l-uzu li sar minnhom kemm kienu ilhom ghandhom. Pero l-Qorti fl-istess waqt ma tqis ekwu ghal konvenuti li jhallsu ghal ghamara gdida ta' certu kwalita kif pretiz mill-atturi billi f'dak il-kaz ir-risarciment dovut lil atturi jinbidel f'wiehed ta' profitt li mhux l-iskop ta' resturio in integrum.

Ghalhekk il-Qorti tqis li jkun gust u ekwu illi l-atturi jigu risarciti fis-somma ta' €3,500 ghad-dannu kollu soffert fl-appliances u ghamara, a saldu tal-pretensjonijet taghhom fuq dawn l-affarijiet.

L-atturi talbu wkoll it-telf ta' profitt minn nuqqas ta' kiri jew bejgh tal-imsemmija proprjeta. Hawn ukoll it-telf ta' profitt li setghu ghamlu l-atturi ma jridx ikun wiehed ipotetiku minghajr ebda bazi fattwali li jiggustifika t-telf. L-atturi ma gabu ebda prova li kellhom xi prospett sod ta' bejgh jew li l-fond kien f'xi zmien jinkera jew reklamat ghal kiri u htija tal-hsara, dan in-negozju sfratta.

Id-danni anki dwar telf irid ikollu bazi ta' probabilita fuq fatti accertati u mhux semplicement ta' possibilita jew xewqa jew hsieb. F'dan il-kaz ebda prova ma ngiebet mill-atturi illi huma tilfu xi qliegh kawza tal-hsarat, qliegh li jrid jigi ppruvat bhala li x'aktarx intilef minhabba l-hsara u mhux li seta intilef kieku ipotetikament kien hemm prospett reali ta' qliegh.

Ghalhekk din it-talba attrici ma timmeritax gustifikazzjoni.

Decide

Ghalhekk ghar-ragunijiet kollha msemmija l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti; u tilqa' l-ewwel u tieni talbiet attrici f'dan is-sens billi tiddikjara lil konvenuti responsabbli ghal hsara sofferta fil-fond u ghamara u appliances tal-atturi fil-qies deciz f'din is-sentenza u ma ssibx li l-atturi sofrew danni ulterjuri minhabba telf ta' uzu jew tgawdija tal-fond; tilqa' l-tielet u raba talbiet, u tordna lil konvenuti jsewwu l-hsarat sofferti mill-atturi fil-fond fi zmien tliet xhur mis-sentenza u dan bis-supervizzjoni tal-perit tal-Qorti Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop u a spejjez tal-istess konvenuti, u fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom, dan ix-xoghol ghandu jsir mill-atturi a spejjez tal-konvenuti dejjem taht is-superizzjoni tal-perit Alan Saliba bi spiza li ma ghandhiex tissupera dak stmat mill-istess perit Saliba; tilqa' l-hames u sitt talbiet attrici limitament ghal hsara fl-appliances u ghamara, u tordna lil konvenuti jhallsu lil atturi s-somma ta' €3,500 in linea ta' danni sofferti, bl-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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