MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 2771/1997/1

Michael u Jane konjugi Zahra

vs

Rita Sacco, u b'digriet tal-11 ta' Mejju 1998 gie kjamat in kawza
Emanuel sive Leli Busuttil

Illum, 6 ta' Dicembru 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-3 ta' Dicembru 1997 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi huma propjetarji tal-fond 2 Alley 1, Conception Street, Zurrieq.

Illi l-konvenuta ricentement qabbdet xi haddiema biex jaghmlu xoghol ta’ kostruzzjoni fil-fond propjeta taghha ossia 19, Conception Street, Zurrieq.

Illi l-konvenuta, tramite l-haddiema li qabbdet, ghamlet uzu minn makkinarju goff. Liema makkinarju kkawza hsarat strutturali fil-fond propjeta ta’ l-atturi, apparti milli kissret kanna ta’ l-ilma fil-fond ta’ l-atturi.
Illi b’konsegwenza ta’ dan kollu qed jidhol ammont ta’ ilma fil-fond ta’ l-atturi kull darba li taghmel ix-xita.

Illi in oltre l-konvenuta tefghat gebel u mbarazz iehor fil-bir propjeta tal-atturi.

talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi minhabba xoghol ta’ kostruzzjoni li l-konvenuta qed taghmel fil-fond taghha 19, Conception Street, Zurrieq l-atturi sofrew danni strutturali fil-fond propjeta taghhom 2, Alley 1, Conception street, Zurrieq.

2. tiddikjara illi qed jidhol ammont sostanzjali ta’ ilma fil-fond ta’ l-atturi u dan kagun tax-xoghol ta’ kostruzzjoni li qed isir fil-fond 19, Conception Street, Zurrieq.

3. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi.

4. tikkundanna lil-konvenuta thallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.

5. tordna li fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti l-konvenuta taghmel xoghol rimedjali fil-fond taghha 19, Conception Street, Zurrieq biex jieqaf id-dhul ta’ l-ilma fil-fond ta’ l-atturi that id-direzzjoni ta’ periti nominandi, u fin-nuqqas taqtorizzaq lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol huma a spejjez tal-konvenuta.

6. tiddikjara illi l-konvenuta tefghet gebel u mbarazz iehor fil-bir propjeta tal-atturi.

7. Tordna li fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti l-konvenuta terga’ tnaddaf il-bir mill-gebel u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol huma a spejjez tal-konvenuta.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenuta ingunta in swubizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn qalet:

1. Illi d-domandi tal-atturi huma insostenibbli ghaliex mhux minnu li l-esponenti kkawzat hsara fil-fond tal-atturi jew li tort taghha diehel l-ilma tax-xita fil-fond taghhom jew li hija tefghet gebel jew ombarazz fil-bir, u ghalhekk id-domandi tal-atturi ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-12 ta' Dicembru 1997 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tal-11 ta' Mejju 1998 li permezz tieghu, fuq rikors tal-konvenuta tat-23 ta' April 1998, gie kjamat fil-kawza Leli Busuttil;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza fejn qal:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-esponenti qatt ma uza ebda makkinarju goff u qatt ma kkawza ebda danni fil-propjeta li kien qieghed jahdem fuqha u ghalhekk it-talbiet attrici in kwaqntu huma diretti kontra kontra tieghu ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahlufa fit-8 ta' Novembru 2001;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Il-partijiet huma proprjetarji ta' proprjetajiet adjacenti. Il-konvenuta ghamlet xoghol konsistenti fi twaqqiegh u kostruzzjoni fil-fond taghha u b'rizultat ta' dan l-atturi lmentaw minn diversi hsarat fil-fond taghhom. Minn certifikat datat 21 ta' Awissu 1996 (Dok. PM7 a fol. 267) rilaxxat mill-A.I.C. Karmenu Vella, li kien il-perit tal-konvenuta, wara spezzjoni li ghamel qabel ma gie intrapriz x-xoghol mill-konvenuta, jirrizulta li "ma kien hemm ebda hsarat, la fis-saqaf u lanqas fil-hitan".

L-attrici xehdet li s-saqaf tal-fond ta-konvenuta tqatta' bil-jackhammer u konsegwenza ta' hekk saritilha hsara bi qsim fil-hajt divizorju li minnhom beda diehel l-ilma tax-xita fil-kamra tal-banju, f'dik tal-bir u f'dik tas-salott. Dal-qsim issewwa mill-ewwel bennej tal-konvenuta li sewwa wkoll il-parti mis-saqaf tal-kamra fejn hemm il-bir. Qalet ukoll li d-demolizzjoni tal-post tal-konvenuta saret permezz ta' gaffa li laqtet il-hajt divizorju tas-salott li wkoll ssewwa mill-bennej tal-konvenuta. Il-gaffa ghamlet hsara lill-kanna ta' l-ilma li kienet ma' l-art fl-isqaq u minnha beda jnixxi l-ilma. Dan isewwa mill-haddiema tal-Water Services Corporation. Qalet ukoll li meta nkisret il-herza tal-bir min-naha tal-konvenuta (peress li l-bir hu komuni ghaz-zewg fondi), xi gebel waqa' fil-bir u ratu niezel hi stess. Billi dam ma tlesta x-xoghol min-naha tal-konvenuta, dahlilha l-ilma fil-kamra tas-salott u b'hekk ixxarab kemm il-hajt kif ukoll is-soffitt. Jidher ukoll li l-atturi qed jippretendu kumpens ghal cediment ta' madum.

Il-konvenuta sostniet li mhux minnu li saret hsara fl-fond ta' l-atturi. Tghid li l-gaffa ntuzat biss biex jingabar il-materjal u li l-hatt tal-post sar bl-idejn. Dwar il-herza tal-bir

tghid biss li tnehhiet meta kelha tinbena qoxra u li l-kanna ta' l-ilma nqalghet sabiex il-bennej ikun jista' jahdem. Il-kanna ta' l-ilma fil-fatt kienet imqabbda mal-hajt taghha u billi kellha tghaddi mill-art, tal-Water Works ghaddewha kif suppost. Ammettiet pero` li lill-atturi sewwewlhom xi xorok miksurin u anke rrangaw koxxa fil-hajt ta' l-isqaq.

Huwa evidenti li mix-xiehda stess tal-konvenuta hija kkontradixxiet liha nnifisha meta l-ewwel sostniet li ma saritx hsara fil-fond ta' l-atturi mbaghad ammettiet li sahansitra diga` saru xi tiswijiet mill-haddiema taghha fil-fond ta' l-atturi. Il-perit tekniku kellu l-opportunita` li jevalwa mhux biss ix-xiehda tal-partijiet izda anke dik tad-diversi xhieda prodotti mill-partijiet, b'mod partikolari dik tal-Perit Paul Micallef imqabbad mill-atturi biex jirrapporta dwar il-hsarat, Piju Busuttil li gie nkarigat biex ikompli jiehu hsieb ix-xoghol minflok il-Perit Vella, u dik tal-haddiema tal-konvenuta. Zamm ukoll access biex seta' jispezzjona l-fondi in kwistjoni. Huwa wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet:

(1) Bix-xoghol ta' kostruzzjoni li l-konvenuta ghamlet fil-fond taghha, hija kkawzat danni fil-fond ta' l-atturi u parti minn dawn ghadhom jidhru (i) fil-kamra tas-salott fejn, nonostante li saru xi xoghlijiet rimedjali, minhabba l-ilma tax-xita li lehaq ippenetra u l-umdita` li giet konfinata wara li nbniet qoxra min-naha tal-konvenuta, il-kamra tas-salott tehtieg titbajjad, u (ii) fil-pilastru fl-isqaq li jinhtieglu xi tikhil.
(2) Kif diga` osservat m'hemm l-ebda dubju li b'rizultat tax-xoghlijet li saru da parti tal-konvenuta dahal l-ilma fil-fond ta' l-atturi li minhabba f'hekk kien jehtieg li jsiru xoghlijet rimedjali.
(3) Il-bir huwa komuni ghaz-zewg fondi. Go fih, oltre trab jew gebel mixhut, ossia li waqa', waqt li kienet qed titkisser il-herza tal-bir, l-ilma huwa wkoll kontaminat mid-drenagg li qieghed jiskula mill-fond ta' l-atturi. Ghalhekk huwa tal-fehma li l-ispejjez ghat-tindif tal-bir ghandu jigi sopportat mill-partijiet ugwalment.
(4) Dwar il-kanna ta' l-ilma, ma jirrizultax li din inkisret, izda meta nqalghet minn mal-hajt biex jitkompla x-xoghol ta' twaqqiegh, beda jiskula l-ilma minnha. Il-kanna nbidlet u sar ukoll *earth electrode* bi spiza komplessiva ta'

Lm209.34. Il-perit tekniku pero` ma ddecidiex jekk l-atturi kellhomx dritt iwahhlu l-kanna ta' l-ilma mal-hajt tal-konvenuta meta r-regola hi li tali kanna ghandha tkun mirduma, kif ukoll jekk il-konvenuta ghandhiex thallas ghall-provvista ta' l-*electrode* li hija innovazzjoni ricenti meta l-kanna ta' l-atturi qabel ma kellhiex *electrode*.

(5) Dwar il-madum ta' l-art f'kamra ta' l-ewwel sular, dan qatt ma ssemma' mill-atturi fil-produzzjoni tal-provi. Il-Qorti tosserva li fil-fatt dan il-madum issemma' kemm mill-A.I.C. Paul Micallef fl-istima tieghu (Dok. PM1 u PM2 a fol. 261 u 262) kif ukoll mill-attrici meta xehdet fis-seduta peritali tat-30 ta' Dicembru 1997 u qalet li dan il-madum fil-fatt ma nbidilx peress li ma kienx hemm bzonn li jinbidel.

(6) L-atturi ndikaw lill-perit tekniku l-madum ta' l-art fil-kamra tas-salott li hemm fil-pjanterren u li sostnew sofra cediment minhabba l-ilma li dahal. Il-perit tekniku esprima l-opinjoni li kwalunkwe cediment fl-art tal-madum difficilment jista' jigi attribwit ghall-ilma l seta' dahal fuq wicc il-madum, anki peress li l-wicc tal-madum ghandu jkun impervju ghad-dhul fih ta' l-ilma. Kwalunkwe cediment huwa dovut fost affarijiet ohra, ghall-perkolazzjoni ta' ilma fis-sottoswol taht il-madum, u f'dan ir-rigward il-pozizzjoni hi li ma sar ebda tibdil fl-fond tal-konvenuta li seta' jikkonduci ghal din il-perkolazzjoni taht l-art, hlief ghall-kostruzzjoni tal-pedament tal-qoxra li nbniet mal-hajt divizorju. Huwa inverosimili li dan ix-xoghol seta' kkawza xi skol ta' ilma ghal taht il-madum tal-fond ta' l-atturi bir-rizultanti cediment.

Fin-nota ta' kritika taghhom, l-atturi ma qablux mal-perit tekniku dwar il-konkluzjonijiet tieghu rigwardanti l-bir, ic-cediment tal-madum fis-salott, u l-ispejjez ghat-tibdil tal-kanna ta' l-ilma:

Dwar il-bir ighidu li ghandu jirrizulta mill-provi li l-perkolazzjoni ta' drenagg fil-bir sehhet minhabba li ccaqalqu xi katusi tad-drenagg fil-fond ta' l-atturi minhabba l-kostruzzjoni li kienet qed issir fil-fond tal-konvenuta. Difatti waqt is-seduti quddiem il-perit tekniku gie prodott dokument mill-atturi mahrug mill-Water Services Corporation li jghid li qabel ma nbdew ix-xoghlijet l-ilma tal-bir in kwistjoni kien tajjeb ghax-xorb. Inoltre x-

xoghol ta' kostruzzjoni sar b'makkinarju goff u l-fond ta' l-atturi huwa pjuttost antik u ghalhekk fuq bazi ta' probabilita` kellu jigi konkluz li l-perkolazzjoni saret minhabba l-kostruzzjoni tal-konvenuta. Minn ezami li l-Qorti ghamlet tal-provi, ma jirrizulta minn imkien li seta' sar xi caqliq ta' katusi tad-drenagg u ma jirrizulta l-ebda certifikat tal-Water Services Corporation li jghid li l-ilma kien tajjeb ghax-xorb. A fol. 211 hemm id-Dok. RB1 li hija kopja ta' ittra tad-Dipartiment tas-Sahha ndirizzata lill-konvenuta biex tnaddaf il-bir in kwistjoni minhabba li huwa kkontaminat. Izda m'hemm l-ebda indikazzjoni biex seta' kien ikkontaminat jew kif seta' gie kkontaminat. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti hija tal-fehma li ghandha tadotta l-konkluzjoni tal-perit tekniku anke in vista tal-fatt li din hija kwistjoni purament ta' natura teknika.

Dwar ic-cediment tal-madum fis-salott, l-atturi jsostnu li l-hsara estensiva li saret fil-fond taghhom u li anke waslet ghall-ksur ta' katusi tad-drenagg, il-probabilita` hija -kuntrarja ta' dik li wasal ghaliha l-perit tekniku. Hawn ukoll il-Qorti tenfasizza li din hija kwistjoni ta' natura teknika u, stante li m'hemm l-ebda evidenza kuntrarja, hija ghandha toqghod fuq il-konkluzjoni tal-perit tekniku.

Dwar il-kanna ta' l-ilma l-atturi jsostnu li hija l-konvenuta li ghandha tbati l-ispejjez peress li din giet rimpjazzata minhabba x-xoghlijiet li ghamlet il-konvenuta. In effetti jidher li l-kanna in kwistjoni kienet ghadha qed isservi l-iskop taghha. Izda una volta gratilha hsara kellha tinbidel u, a tenur tar-regolamenti vigenti, issir tal-*polyethylene* u minhabba f'hekk jigi stallat *earth electrode*. M'hemm l-ebda dubju li l-kanna nbidlet minhabba li beda jiskula l-ilma minnha u li dan gara minhabba xi hsara, purche` minima, kawzata mill-haddiema tal-konvenuta.

Issa ghalkemm gie kjamat in kawza Emanuel sive Leli Busuttil, ma jirrizultax li kien hu responsabbli ghall-hsara fil-kanna ta' l-ilma u dwar il-herza tal-bir hemm verzjonijiet kontrastanti dwar jekk hadimx fuqha hu jew Charles Aquilina. Lanqas ma ssib raguni biex jaghmel tajjeb ghall-hsarat l-ohra fuq indikati galadarba jirrizulta li hu ma kienx l-ewwel bennej inkarigat mill-konvenuta u ma rrizultax li

huma imputabbli lilu. Ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u taghmel tajjeb ghad-danni l-konvenuta.

Id-danni qed jigu likwidati kif ser jinghad:

L-atturi kienu nkarigaw lill-A.I.C. Paul Micallef biex jispezzjona l-fond taghhom minhabba xi hsarat riskontrati sa meta kien acceda fuq il-post. Huwa fil-fatt irrilaxxja c-certifikat diga` msemmi Dok. PM1 u thallas mill-atturi ghas-servizzi tieghu s-somma ta' Lm17.25 (Dok. PM8 a fol. 268). Din l-ispiza hija gustifikata.

L-atturi qed jippretendu wkoll rizarciment ghall-bdil tal-kanna ta' l-ilma u l-istallazzjoni ta' *earth electrode* fl-ammonti ta' Lm189.34 u Lm20 rispettivament (Dok. PM3, PM4 u PM5 a fol. 263 sa 265). M'hemm xejn x'jindika li l-kanna ma kienitx twahhlet originarjament minn barra mill-haddiema ta' l-awtoritajiet koncernati, anzi l-provi jindikaw li kien gara proprju hekk. Huwa minnu li jista' jinghad li l-atturi dahlu f'din l-ispiza prematurament peress li kieku gratilhom xi hsara minghajr l-intervent ta' terzi, xorta kien ikollhom jidhlu f'din l-ispiza. Izda kemm prematurament meta l-evidenza tindika li l-kanna in kwistjoni kienet ghadha efficjenti? Simbolikament, pero`, minhabba dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti se tirriduci l-pretensjoni ta' l-atturi bis-somma ta' Lm20, cioe` l-prezz ta' l-*earth electrode*, u tillikwida favur l-atturi s-somma ta' Lm189.34.

Ghalhekk id-danni totali huma likwidati fis-somma komplessiva ta' Lm206.59.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tillibera lil Emanuel sive Leli Busuttil mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-konvenuta, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront taghha, u ghalhekk:

(1) tiddikjara li minhabba xoghol ta' kostruzzjoni li l-konvenuta ghamlet fil-fond taghha 19 Conception Street, Zurrieq, l-atturi sofrew danni strutturali fil-fond proprjeta`

taghhom 2 Alley 1 Conception Street, Zurrieq, kif ukoll dahal ammont sostanzjali ta' ilma fil-fond ta' l-atturi kagun ta' l-istess xoghol ta' kostruzzjoni,
(2) tikkundanna lill-konvenuta biex fi zmien xahar millum taghmel ix-xoghol rimedjali li jonqos u li jikkonsistu fit-tibjid tal-kamra tas-salott ta' l-atturi u tikhil tal-pilastru fl-isqaq, u dan taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg li qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop,
(3) tawtorizza lill-atturi biex, jekk il-konvenuta tonqos milli taghmel dawn ix-xoghlijiet, jaghmluh huma stess a spejjez tal-konvenuta u taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. Rene` Buttigieg,
(4) tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' Lm206.59 bl-imghax millum,
(5) tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi din is-somma hekk likwidata ta' Lm206.59,
(6) tordna li t-tindif tal-bir isir a spejjez komuni tal-partijiet u taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. Rene` Buttigieg.

Bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal settima (1/7) parti mill-atturi u kwantu ghal sitta minn seba' partijiet (6/7) mill-konvenuta.

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