MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 210/1996/1

Intown Estates Limited

Vs

Mario u Josephine konjugi Attard

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi s-socjeta` attrici kkostruwiet blokk ta' appartamenti bl-isem "Clarissi Flats", fi Triq il-Clarissi, San Giljan. fuq sit ta' art akkwistata mill-istess socjeta` attrici;

Premess illi din il-proprjeta` tmiss ma' proprjeta` tal-konvenuti illi joqghodu fl-appartament numru tnejn (2), "Claire Flats" fi Triq il-Clarissi, San Giljan;

Premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, dawn 1-ahhar xhur ikkagunaw danni fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici billi, kissru targa tal- 'mosaic' imqieghda, farrku hgiega tal-bieb ta' barra, qalghu zebgha u tikhil tal-hajt, u qacctu xibka mdendla, fil-proprjeta` attrici.

Premess illi, in oltre, il-konvenuti jew min minnhom, dendlu diversi oggetti moqzieza, bhal zraben imqattghin, craret mahmugin u cilindri tal-gass, fuq il-hajt illi jifred iz-zewg proprjetajiet tal-kontedenti, u kif ukoll pingew kliem fil-proprjeta` attrici, kif jidher mir-ritratti ezebiti bhala Dokumenti 'A' u 'B', bil-hsieb illi idejqu u jimmolestaw lis-socjeta` attrici;

Premess illi, in oltre, il-konvenuti kkawzaw, hallew jew ippermettew illi l-bejt u l-hajt fil-proprjeta` taghhom jithalla fi stat hazin, u nieqes minn kull manutenzjoni jew riparazzjoni, b'mod illi qieghdin jikkagunaw danni ngenti fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici billi qieghed jippenetra l-ilma fl-istess proprjeta` attrici mill-proprjeta` konvenuta;

Premess illi l-konvenuti, nonostante interpellati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni minnhom ikkawzati, inehhu dawk l-oggetti imdendlin u kliem impingijin minnhom, u jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirrendu l-bejt u l-hajt taghhom fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u manutenzjoni, naqsu milli jaghmlu dak kollu, minghajr ebda gustifikazzjoni jew raguni valida fil-ligi;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premess, u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, talbet is-socjeta` attrici lil din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, ikkagunaw danni fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici billi, kissru targa tal- 'mosaic' imqieghda, farrku hgiega tal-bieb ta' barra, qalghu zebgha u tikhil tal-hajt, u qacctu xibka mdendla, fil-

proprjeta` attrici, u kif ukoll billi kkawzaw, hallew jew ippermettew illi l-bejt u l-hajt fil-proprjeta` taghhom jithalla fi stat hazin, u nieqes minn kull manutenzjoni jew riparazzjoni;

2. Tillikwida, prevja okkorrendo bl-opera ta' esperti u periti nominandi, dawk id-danni hekk ikkawzati lis-socjeta` attrici;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu din is-somma illi tigi hekk likwidata minn dina 1-Onorabbli Qorti;

4. Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, inehhu dawk l-oggetti minnhom, jew minn min minnhom, imdendlin fuq il-hajt illi jifred iz-zewg proprjetajiet tal-kontendenti, u jhassru dawk il-kliem minnhom, jew minn min minnhom, impingijin fil-proprjeta` attrici, u fl-istess waqt illi jaghmlu u jezegwixxu wkoll dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirrendu l-hajt u proprjeta` attrici fl-istat pristinu tieghu; u

5. Tordna lill-konvenuti, sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu u jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominati ghal dan l-iskop, sabiex jirrendu l-bejt u l-hajt fil-proprjeta` konvenuta fi stat tajjeb ta' riparazjoni u manutenzjoni sabiex jigi evitat li jigu kkawzati aktar danni fil-proprjeta` attrici; u

6. Tawtorizza, minn issa, lis-socjeta` attrici sabiex, fin-nuqqas illi 1-konvenuti jaghmlu u jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilhom prefiss, l-istess socjeta` attrici tezegwixxi l-imsemmija xoghlijiet kollha necessarji ghas-spejjez tal-konvenuti, okkorrendo taht is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan il-fini;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2653/95, kontra l-konvenuti, u b'riserva ghal kwalsiasi

azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici skond il-ligi kontra l-istess konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess socjeta` attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha huma eccipew:-

1. Illi huwa assolutament mhux minnu li l-eccipjenti kkawzaw il-hsarat lilhom addebitati mis-socjeta` attrici u ghalhekk ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju sa fejn jirrigwarda hsarat;

2. Illi kwantu ghall-hwejjeg minxura fuq il-bejt ta’ l-eccipjenti, u oggetti mizmuma fuq l-istess bejt, dawn huma hwejjeg domestici li kull persuna ghandha dritt li zzomm fi proprjeta` taghha;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-25 ta’ Jannar 1996 li permezz tieghu gie nominat AIC David Pace bhala perit tekniku biex jaccedi fuq il-post u jikkonstata bhala fatt jekk tezistix l-urgenza mitlub u jekk id-danni huma ta’ natura gravi kif allegat ghandu jirrelata fi zmien ghaxart ijiem min-notifika tad-digriet;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi perit tekniku li tinsab a fol. 11 *et sequitur* tal-process; kif ukoll ir-relazzjoni ulterjuri tieghu li tinsab a fol. 160 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tas-7 ta’ Novembru 2001;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

L-Artikolu 320 tal-Kodici Civili jiddisponi li "l-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi". *Qui suo iure utitur non videtur damnum facere.* Hekk del resto jinsab dispost fl-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili: "Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu";

Dan l-artikolu jaghti dimostrazzjoni tal-fatt illi l-jedd ghandu jkun cirkoskritt b'ezercizju ta' godiment f'mizura appropriata, inkella min jabbuza hu assoggettat ghas-sanzjoni tal-ligi li jkollu jwiegeb ghall-hsara li tigri lit-terzi bi htija tieghu (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili) jekk ghemilu ma jkunx temprat mill-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032 tal-Kap. 16);

Effettivament l-azzjoni hawn proposta mis-socjeta` attrici hi tendenti proprju biex jigi stabbilit illi l-konvenuti ghamlulhom hsarat fil-fond taghhom u ghalhekk dawn ghandhom iwiegbu ghalihom;

Mill-provi ezawrjenti hekk akkwiziti mill-atti processwali ma jidhirx li jista' jkun hemm dubju li dak li ppremettiet u talbet is-socjeta` attrici fic-citazzjoni li pprezentat kontra l-konvenuti jirrizulta li kien ben fondat u li t-talbiet taghha jisthoqqilhom jigu akkolti;

Dwar il-lezjoni tad-drittijiet tas-socjeta` attrici kemm il-provi kif ukoll ir-rapport peritali stabbilew is-segwenti:-

I. Mill-okkorrenza tal-Pulizija (fol. 62 tal-process) konfermata minn PS 441 Louis Micallef (fol. 85) jirrizulta li inqala' dizgwid qawwi f'Ottubru 1995 bejn il-kontendenti dwar xoghlijiet li kienu qed isiru fi blokk ta' appartamenti proprjeta` tas-socjeta` attrici u maghruf bl-isem "Clarissi Flats". Dakinhar il-konvenut beda jaghti b'pipe ta' l-ilma fuq it-tavlun fejn xi haddiema kienu qed jaghmlu l-kisi tal-

hajt, xarrabhom bl-ilma u jaqla' l-kisi u z-zebgha. Ara xhieda ta' Arthur Ebejer (fol. 27), Simon Zammit (fol. 73) u Paul Azzopardi (fol. 90);

II. Jumejn fuq dan l-incident instab kantun tal-gebel imwaddab mal-blokk tal-flats li ghamel dannu fil-bieb ta' l-aluminium u fit-targa tal-muzajk. Xi jiem wara nstabet maqlugha xibka li kienet twahhlet fix-xaft ghal ragunijiet ta' privatezza. Ara deposizzjoni ta' Grezzju Abela (fol. 77) u ta' l-imsemmija Arthur Ebejer u Simon Zammit;

III. Irrizulta wkoll li fil-fond tas-socjeta` attrici beda diehel kwantita` ta' ilma provenjenti minn fuq is-saqaf tal-kamra tal-bejt tal-fond tal-konvenuti. Skond il-perit relatur l-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti qed jistaghdar u jippenetra fil-hajt kif ukoll fis-saqaf tal-fond tas-socjeta` attrici. Dan ghaliex dan l-istess bejt ma kellux protezzjoni b'kontra-bejt u kellu biss it-torba mifruxa mieghu. Ara l-ewwel rapport tieghu (fol. 11 sa 15);

IV. Gie stabbilit ukoll illi fuq il-hajt ta' l-appogg il-konvenut izomm cilindri tal-gass u hwejjeg ohra imdendlin, oltre li ma' l-istess hajt inzebghu xi kliem, kif jidhru mir-ritratti esebiti a fol 5. tal-process;

V. Minn naha tieghu l-konvenut Mario Attard (fol. 103 sa 131) jitrincera ruhu wara l-fatt illi hu kien gja qabel ma ssucceda dan kollu, is-suggett passiv ta' hsarat mis-socjeta` attrici li hu jattribwixxi ghal perikolazzjoni ta' ilma tax-xita li dahal fl-1994 fil-fond tieghu mill-fond tas-socjeta` attrici meta dan kien ghadu fl-istadju nkomplet ta' zvilupp;

Jidher evidenti hafna illi l-*fons et origo mali* ta' dak kollu li ssuccieda u ta' l-agir volut u sproporzjonat ghall-ahhar tal-konvenuti kien proprju dan il-fatt l-ahhar rilevat. Issa huwa inkontestat illi, kif spiss jigri, zvilupp edilizzju jikkreja inkonvenjenzi serji, u kultant serji hafna, lil girien. Huwa indubitat ukoll illi jezistu zviluppaturi li ma jaghtux kaz u hemm ohrajn fejn jaghmlu dak kollu necessarju biex markatament inaqqsu l-hsara. Dan fil-pjena konoxxenza tad-drittijiet tat-terzi. Id-diretturi tas-socjeta` attrici kienu fost dawn ta' l-ahhar kategorija li wara li kkonsultaw

ruhhom ma' l-arkitett taghhom ipprocedew biex jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega halli l-fond tal-konvenuti ma jkunx assoggettat ghal dhul aktar ta' ilma. Ara xhieda ta' Arthur Ebejer (fol. 28);

Dan ma jidhirx li ssodisfa ghal kollox lill-konvenut tant li minn dan l-incident bdiet minnu l-krucjata ta' intimidazzjoni, vessazzjoni u molestji. Minflok il-konvenuti adew lill-awtorita` gudizzjarja ghas-sodisfazzjon ta' xi ilment li seta' kellhom di fronte ghas-socjeta` attrici agew "*di privato braccio*' b'mod goff u incivili, razenti agir delittwuz.   Fid-dati cirkostanzi jkollhom ibatu l-konsegwenzi ta' ghemilhom, kif hekk irid l-Artikolu 1033 tal-Kodici Civili. Liema disposizzjoni tal-ligi tistabilixxi u tissanzjoni dan:-

"Kull min, <u>bil-hsieb</u> jew minghajr hsieb li jaghmel deni, <u>ghax ikun irid</u> jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jaghmel jew jonqos li jahmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi, hu obbligat ghall-hlas tal-hsara li tigri minhabba f'hekk."

Aktar cara minn hekk il-ligi ma tistax tkun. Kif jghallem il-**Giorgi** ("Teoria delle obbligazioni", Vol. V pag. 211) "*... l'obbigazione ... e` la stessa in tutti i casi: cioe` il dovere generalissimo di non offendere. Qualunque violazione di questo obbligo assoggetta dunque a riparazione; e la maggiore o minore gravita` della colpa, come la diversa natura della violazione, puo` solo influire sulle conseguenze della riparazione, ma non mai esonerare da quest' obbligo.*";

In linea ta' principju ghalhekk kull min jikkommetti vjolazzjoni jew trasgressjoni ta' dover hu passibbli ghad-danni. Li jfisser li kull min jinsab danneggjat bil-fatt doluz jew kolpuz ta' haddiehor ghandu azzjoni ghad-danni;

L-accertazzjonijiet tal-perit gudizzjarju huma fil-kumpless taghhom ben impostati. Daqstant iehor il-konkluzjonijiet raggunti in bazi ghall-istess accertazzjonijiet li din il-Qorti tikkondividi. Dan kemm bhala konsiderazzjoni ta' fatt u ta' dritt;

Jirrizulta illi l-konvenuti la eskutew il-perit tekniku fir-rigward tar-relazzjoni tieghu, la talbu ghan-nomina ta' periti perizjuri u lanqas jidher li ghamlu sottomissjonijiet jew nota ta' kritika dwar dan, allavolja l-kawza ilha mhollija ghas-sentenza mis-27 ta' Novembru 2001;

Fic-cirkostanzi jidher ukoll, minn dak rintraccjat fir-relazzjoni tal-perit tekniku, illi oltre r-responsabilita`, l-ispiza tad-danni denunzjati u tal-fatti l-ohra lamentati mis-socjeta` attrici jimmeritaw akkoljiment, salv ghal dan li ser jigi hawn rilevat;

Fil-parti konkluzjonali tar-rapport tieghu (fol. 171) il-perit tekniku jafferma illi kwantu ghall-qlugh tax-xibka huwa ma setax jippreciza li dan il-fatt kien responsabilita` diretta tal-konvenut (para. 14). Jidher li f'dan hu zbaljat in kwantu tali konkluzjoni ma tattaljax ma' dak minnu determinat f'paragrafu 9 fejn jghid li din inqalghet intenzjonalment minn postha bil-viti b'kollox;

Jidher pjuttost li r-ras tad-dannu li l-perit deherlu li kellu jelimina kien aktar jikkoncerna l-fatt tal-hsara fil-bieb estern ta' l-aluminium u fil-muzajk tat-targa gjaladarba f'paragrafu 7 hu esprima l-opinjoni illi "ma jistax jaccerta ruhu illi l-hsara saret zgur mill-konvenuti"; anke jekk kellu suspett qawwi li dan kien hekk;

Jekk allura l-Qorti interpretat sew il-hsieb tal-perit relatur huwa proprju l-ispiza ghat-tiswija f'dan il-bieb u l-muzajk tat-targa (fol. 6) li ghandha tigi eliminata bhala mhux pruvata li saret mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-Ewwel Domanda attrici limitatament ghal hsara konsegwita bil-qlugh ta' zebgha u tikhil tal-hajt, tqaccit tax-xibka, u perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghal fond tas-socjeta` attrici minhabba

nuqqas ta' riparazzjoni u manutenzjoni fil-bejt tal-fond taghhom;

Tilqa' t-Tieni u t-Tielet Domandi attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici l-ammont ta' erba' mija u tnejn u erbghin liri Maltin, hamsa u sebghin centezmu (Lm442.75,0) in linea ta' danni;

Tilqa' r-Raba' Domanda u tordna lill-konvenuti biex zmien tliet gimghat inehhu kull oggett imqieghed minnhom fuq ic-cint u li jnehhu l-kitba mizbugha fuq il-faccata tal-hajt proprjeta` tas-socjeta` attrici;

Tilqa' wkoll il-Hames Domanda u tikkundanna lill-konvenuti biex mhux aktar tard mill-ahhar ta' Lulju 2003 jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali mehtiega fil-proprjeta` taghhom sabiex b'hekk jigi assikurat illi ma jidholx aktar ilma mill-fond taghhom ghal fond tas-socjeta` attrici. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza u bl-approvazzjoni ta' l-Arkitett David Pace li qed jigi nominat appozitament ghal dan l-iskop.

F'kaz li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak lilhom hawn ordnat fiz-zmien prefiss is-socjeta` attrici hi minn issa awtorizzata taghmel dawn l-istess xoghlijiet taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi perit, u dan ghas-spejjez tal-konvenuti. F'dan is-sens ghalhekk qed tintlaqa' wkoll is-Sitt Talba.

L-ispejjez kollha tal-kawza huma a kariku tal-konvenuti.

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