MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 834/1998/1

George Abela u martu Rita
Vs
Alfred Sciberras u martu Carmen

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond numru 14, Triq San Gorg, Santa Venera, liema fond huwa soprapost ghal-fond li gie konvertit f'garage u li huwa proprjeta' tal-konvenuti;

Premess illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Richard Aquilina A.I.C. datat sittax (16) ta' Lulju, 1996 (hawn anness bhala Doc. A), xi xorok tas-saqaf ta' l-istess garage huma maqsuma u jipperikolaw l-uzu tal-fond ta' l-

atturi, kif sussegwentament gie certifikat mill-imsemmi Perit f'rapport iehor datat tletin (30) ta' Jannar, 1998 (hawn anness bhala Doc.B);

Premess illi ghalkemm interpellati biex tissewwa din il-hsara, il-konvenuti naqsu li jaghmlu dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali fis-saqaf tal-fond proprjeta' taghhom, u dan esklussivament a spejjez taghhom, inkluzi, jekk ikun hemm bzonn, il-qlugh u t-tibdil tal-madum ta' l-art ta' fuq dan is-saqaf u kwalunkwe spejjez ohra konsegwenzjali ghax-xoghlijiet mehtiega biex jinbidel is-saqaf, u dan okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi, u dana taht kull provediment xieraq u opportun li joghgobha taghti din il-Qorti ;

2. Tawtorizza lill-atturi biex, fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet rimedjali, l-atturi jkunu awtorizzati biex, a spejjez tal-konvenuti, jaghmlu dawn ix-xogholijiet rimedjali u dan taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri legali tal-erbatax (14) ta' Novembru, 1995, hdax (11) ta' Novembru, 1996, tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru, 1996, dsatax (19) ta' Marzu, 1997, sbatax (17) ta' Lulju,1997.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 11 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma l-konvenuti illi ilhom ghal zmien twil jinterpellaw lill-atturi sabiex jaslu ghall-ftehim sabiex ix-

xorok inkwistjoni jitbiddlu, izda l-atturi qatt ma riedu jaslu ghall-ftehim u jaghmlu ir-riparazzjonijiet necessarji;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jirrizultax illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-ksur tax-xorok, u ghalhekk huma m'ghandhomx ikunu ritenuti responsabbli jbiddlu x-xorok u jaghmlu x-xoghlijiet necessarji a spejjez taghhom;

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat **il-kontrotalba tal-konvenuti** a fol. 13 fejn talbu:

1. Tikkundanna lill atturi sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjabbli fis-saqaf tal-fond numru 14, St. George's Street, Santa Venera, u dan esklussivament a spejjez taghom, inkluz kwalunkwe spejjez ohra konsegwenzjali ghax-xogholijiet mehtiega biex jinbidel is-saqaf u dan okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, u dana taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgobha taghti din il-Qorti ;

2. Tawtorizza lill-konvenuti rikonvenjonanti biex fin-nuqqas li l-atturi rikonvenzjonati jaghmlu l-imsemmija xogholijiet necessarji, il-konvenuti rikonvenzjonanti jkunu awtorizzati biex a spejjez ta' l-atturi rikonvenzjonati, jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjabbli w dan taht id-direzzjoni w sorveljanza ta' perit nominandi;

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati, li minn issa jibqghu ngunti in subizzjoni.

Rat in**-nota ta' eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall kontrotalba tal-konvenuti** a fol. 16 fejn eccepew;

Illi t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi l-konvenuti, bhala proprjetarji tas-saqaf ta' fuq il-garage sottostanti l-fond 14, St. George's Street, Santa Venera, proprjeta' tal-eccipjenti, huma responsabbli skond il-ligi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali fis-

saqaf tal-fond proprjeta' taghhom u dana esklussivament a spejjez taghhom stess.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat id-digriet a fol. 18 li bih gie nominat il-Perit M. A. Refalo bhala perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-Perit a fol. 38;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Rapport Perit Tekniku

Skond il-perit nominat minn dina l-Qorti, kif irrizultalu mill-analizi tal-provi li gabar, l-atturi dejjem irrifjutaw li jaqsmu l-ispejjez konnessi ma dina l-hsara; fil-waqt li l-konvenuti kienu mill bidu nett pronti li l-ispejjez biex tigi rrangata l-hsara jinqasmu bejn it-tnejn. L-atturi dejjem sostnew li l-hsara giet ikkagunata bix-xogholijiet ta' alterazzjonijiet strutturali li l-konvenuti ghamlu fil-fond taghhom; u sostnew li l-hsara setghet tissewwa billi jigu ntrodotti vireg taht ix-xorok maqsumin. Il-konvenuti da parti taghhom sostnew li dan ir-rimedju jbaxxi l-valur tal-fond taghhom (ara para 20 tar-rapport).

Dwar l-atturi hu qal li ma ra ebda raguni valida ghaliex ix-xogholijiet li ghamlu l-atturi setghu kkagunaw hsara fis-saqaf tal-garage tal-konvenuti. Il-*partition* li sar huwa ta' piz li m'ghandux jaghmel hsara fis-saqaf, u ma kien hemm ebda xriek maqsumin direttament taht fejn sar dan il-*partition*. Inoltre ma sar ebda xoghol fil-kamra ta' wara li tahtha hemm xorok maqsumin. L-istess jinghad dwar it-*tiles* li twahhlu u l-ftuh tat-tieqa fil-hajt dobblu tal-faccata (ara para 21 sa 23).

Kwantu ghax xoghol li sar mill-konvenuti, l-Perit qal li ma hemm ebda xorok maqsumin fl-ewwel indana u ghalhekk

wiehed jista’ jelimina xi dubbju dwar li l-konversjoni tal-bieb u tieqa originali tat-terran ghal bieb ta’ garaxx, kellha xi effett fuq is-saqaf (para 24).

Ix-xoghol l-iehor ta’ natura strutturali li sar kien ticrit tal-hajt bejn l-ewwel zewg kmamar tat-terran originali biex jigi furmat il-garage. Huwa minnu li fiz-zewg indani fuq kull naha tat-ticrita hemm xriek maqsum fuq il-lemin. Pero’ certament dan ix-xoghol ma kellux ikun kagun ta’ xorok ohra maqsumin bhal ma huma fit-tieni u tielet indana tas-saqaf tal-kamra ta’ barra; u fit-tieni, tielet u raba’ indana tas-saqaf tat-tieni kamra (para 25).

Il-Perit ikkonkluda li l-hsara giet kagunata minn fatturi li la l-atturi u la l-konvenuti ma kellhom ebda kontroll fuqhom (para 26 u 50:2)

Ghalkemm ma jistax jghid b’certezza li x-xoghol f’bini ta’ terzi kkaguna l-hsara fis-saqaf in kwistjoni, pero’, il-Perit tenna li hija izjed minn koincidenza li l-akbar hsara fis-saqaf huwa proprju mal-gemb tas-saqaf li jaghmel ma dan il-fond ta’ terzi (ara para 45 u 28).

Il-Perit irrakkomanda li x-xorok maqsumin ghandhom jinbiddlu u mhux jigu mirfudin kif issuggerixxa l-Perit ta’ l-atturi, billi dawn inaqqsu l-valur tal-fond u billi hemm numru konsiderevoli ta’ xorok maqsumin, li tirfidhom mhiex soluzzjoni tajba teknikament.

Ghalhekk il Perit ikkonkluda li hu tal-opinjoni li huwa mehtieg li x-xorok kollha maqsumin jinbidlu u jsiru godda jew tal-franka jew tal-konkos rinfurzat; li dan ix-xoghol ikun a spejjez nofs bin-nofs bejn il-partijiet eccetto il qlugh u tqeghid mill-gdid tal-madum ta’ l-art fl-ambjent tal-fond tal-atturi li huwa a karigu ta’ l-atturi wahedhom (ara para 49(1)).

Kontestazzjoni tar-rapport tal-perit tekniku

L-atturi ma qablux ma dina l-konkluzzjoni tal-perit tekniku mentri l-konvenuti rrimettew ruhhom ghar-rapport.

L-atturi baqghu jinsistu li l-hsara gie kagjonata mill-konvenuti meta huma kkonvertew il-post minn terran ghall garaxx u dan necessarjament wassal biex is-saqaf ikollu inqas fuqhiex iserrah u ddghajjef. Anke jekk wiehed ma jistax jispjega l-hsara fid-diversi xorok bhala effett tat-ticrit tal-hajt originali bejn iz-zewgt ikmamar tal-fond sottostanti permezz tat-travu tal-hadid, dana xorta jispjega parti mill-hsara bhala dovuta ghall xogholijiet maghmula mill-konvenuti u certament mhux ghal xi xogholijiet li saru mill-atturi.

Tikkunsdira

Kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza Bonnett vs Lewis App deciz 1 ta’ Marzu 1994: “Il-Qorti, sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta’ piz tali li jinducuha li tissostiwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku, dan ma taghmlux.” u “rarament ghandha l-Qorti tiddisturba l-gudizzju ta’ espert tekniku jew mediku sakemm ma jezistux ragunijiet gravi u serji biex taghmel dana”.

F’dan il-kaz, mill-kostatazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku, u mix-xhieda minnu mismugha, rrizultalu li ma setghax ikun li x-xorok inqasmu minhabba x-xoghol li sar fil-fond tal-konvenuti (ara para 24 u 25). Il-Perit kellu ndikazzjoni li l-hsara setghet giet kagjunata minn terzi izda ma tressqu ebda provi mill-partijiet biex hu seta’ jakkolla l-htija lil xi terzi, u lanqas ma gie kjamat fil-kawza hadd u ghalhekk hu kellu jzomm mal-konkluzzjoni tieghu ndikata fil-para. 49 tar-relazzjoni. Kwantu ghall hsara li saret bit-travu tal-hadid il-Perit spjega x’kienet il-posizzjoni fil-para 16 tar-relazzjoni tieghu.

Il-Qorti ma tarax li jezistu ragunijiet gravi u serji biex tiddisturba l-gudizzju tal-espert tekniku dwar ir-responsabilita’.

Izda ma tistax tghid l-istess ghall dak li jirrigwarda r-responsabilita’ ghal-hlas ghal dawn ix-xogholijiet li ghandhom isiru. Il-Qorti taqbel li x-xorok ghandhom jinbidlu billi kif qal il-perit jekk jitpoggew vireg taht ix-xorok maqsumin dawn inaqqsu l-valur tal-fond u billi hemm

numru konsiderevoli ta' xorok maqsumin, li tirfidhom biss mhiex soluzzjoni tajba teknikament. Dan it-tibdil ghandu jsir spejjez bin-nofs bejn il-partijiet kif qal il-Perit.

Kwantu ghall qlugh u tqeghid mill-gdid tal-madum ta' l-art fl-ambjent tal-fond tal-atturi, li l-perit qal li dan ghandu jkun a karigu ta' l-atturi wahedhom (ara para 49(1)) il-Qorti ma taqbilx ma dana, imma tiddeciedi li l-ispiza ghandha wkoll tinqasam bin-nofs bejn il-partijiet. L-ewwelnett il-Perit sab li ebda wahda mill-partijiet m'ghandha tort ghal dak li gara u ghalhekk m'ghandhomx l-atturi jkunu aktar pregudikati mill-konvenuti u t-tieni t-tibdil tal-madum gie necessitat mill qsim tax-xorok u l-aktar li ser javvantaggaw ruhhom huma l-konvenuti (kemm ghax l-atturi ser jkollhom jaqilghu madum li ghadu tajjeb kif ukoll ghax il-valur tal-post tal-konvenuti ser jizdied). Ara artikolu 423 tal Kodici Civili u sentenza Fenech vs Dr. Mercieca Vol 73 p 3 p 826. Il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti li paviment ta' fuq is-saqaf ghandhu jitqies daqs li kieku kien xi linfa jew soffit. Il-madum hu accessorju ghal paviment u ma jistax jinbidel il-saqaf minghajr ma jinbidel ukoll kompletament il-madum. Ghalhekk dina l-ispiza ghandha tinqasam bejn il-partijiet.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi dwar it-talba attrici, l-kontrotalba tal-konvenuti u l-eccezzjonijiet taghhom billi:

tordna li jinbidlu x-xorok kollha maqsumin fis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuti - li huwa l-art ta' parti mis-sular ta' fuq tal-fond ta' l-atturi - u jsiru godda jew tal-franka jew tal-konkos rinfurzat; li x-xoghol kollu nvolut ikun a spejjez nofs bin-nofs bejn il-partijiet; kif ukoll il-qlugh u tqeghid mill-gdid tal-madum ta' l-art fl-ambjenti tal-fond ta' l-atturi ikun ukoll a spejjez nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dan ix-xoghol ghandu jsir bl-assistenza tal-Perit Michael Angelo Refalo li qed jigi nominat ghall dana l-iskop. Il-Perit ghandu jiffissa zmien meta ghandu jsir dana x-xoghol u jekk it-terminu ma jigiex osservat minn xi wahda mill-partijiet, il-parti l-ohra tkun awtorizzata li taghmel l-

imsemmija xoghlijiet rimedjali a spejjez tal-parti l-ohra u dan taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit nominat.

L-ispejjez tal-kawza bin-nofs.

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