MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 2667/2000/1

Citazzjoni 2667/2000

Victor u Monica konjugi Gauci
vs
Leli u Violet konjugi Mifsud

Illum 30 ta’ April 2003

Il-Qorti,

B’ att tac-citazzjoni l-atturi, wara li ppremettew: illi huma jabitaw fil-fond 10 Lake Tahoe, Triq N. Caruana Dingli, Mellieha; illi l-konvenuti jabitaw fil-fond 12 ‘Leli Voilet House’, Triq N. Caruana Dingli, Mellieha, liema fond jigi fuq il-fond tal-atturi; illi l-istess konvenuti ghandhom il-kamra tal-banju taghhom ezattament fuq il-hajt tal-atturi; illi jidher car li qed jiskula xi ilma li qed jaghmel hafna hsara lill-hajt tal-atturi; illi jidher car li l-uniku sors ta’ ilma

li jista' jinzel ghal fuq il-hajt tal-atturi jista jigi biss mill-kamra tal-banju tal-konvenuti; illi l-atturi kemm il-darba avvicinaw lill-konvenuti sabiex jaghmlu t-tiswijiet necessarji fil-kamra tal-banju taghhom u jkompli jaghmillhom l-hsara; illi l-atturi, minhabba l-intransigenza tal-konvenuti, kienu kostretti jiehdu passi legali fil-konfront tal-konvenuti u sahansitra pprezentaw kawza fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn talbu lil dik il-Qorti tordna lill-istess konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex jigi eliminat l-kawza tad-danni li qed issofru l-atturi; illi l-istess Qorti tal-Magistrati (Malta) ddikjarat ruha inkompetenti li tisma l-kawza kif presentata fil-konfront tal-konvenuti; illi fil-fratemp l-hsara u d-danni ad dannu tal-atturi komplew jitkattru minhabba l-intransigenza tal-konvenuti;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex:

Tiddecidi li l-konvenut huma unikament responsabbli ghall-hsara u ghad-danni li gew kkawzati fil-konfront tal-atturi mill-istess konvenuti;

Tordna lill-istess konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex tigi eliminata l-kawza tal-hsara li qed tigi kkawzata fil-konfront tal-atturi u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss min din il-Qorti;

Fin-nuqqas li x-xogholijiet jsiru min-naha tal-konvenuti., tordna li l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji, jekk ikun hemm bzonn tahtt s-sorveljanza ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenuti;

Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fil-propjeta tal-istess atturi;

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' danni hekk likwidata lill-istess atturi liema danni ma jeccedux l-LM4,000.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi u l-lista tax-xhieda;

Rat in-Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, li biha eccepew: (1) Illi t-talbiet huma nfondasti fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li qed joskula ilma li qed jaghmel hsara fil-bini tal-attur; (2) B'riserva minn issa kontra l-atturi, danni kagonati lilhom minhabba Mandat ta' Sekwestru vessatorju;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawa;

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Frar 2003, il-partijet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Ikkunsidrat:-

Kwadru tal-fatti
Illi l-kwistjoni meritu tal-kaz odjern timpernja fuq roqa ta' umdita' li l-atturi ghandhom fil-hajt tad-dar taghhom u precisament f' nofs it-tarag li jghati ghas-sular ta' fuq, kif jidher mir-ritratti esebiti VG01 u VG02[1]. Illi dan il-hajt huwa komuni ghall-propjeta' kontigwa tal-konvenuti.

Illi stante li din il-parti tal-hajt fejn hemm il-hsara tghati direttament fuq il-kamra tal-banju tal-konvenuti, vicin il-livell tal-art tal-istess kamra, l-atturi qed isostnu li l-ilma li qed jikkaguna din il-hsara gej minn naha tal-proprjeta' tal-konvenuti. Il-konvenuti minn naha taghhom qed isostnu li, stante li fil-kamra tal-banju taghhom, ma hemm beda tracci ta' ilma jew umdita', allura mhux minnu li t-tixrib fil-

[1] Formanti parti mid-dokument AX a fol.19 tal-process

hajt tal-atturi qed jigi kawza minn ilma li qed joskula mill-kamra tal-banju taghhom.

Illi fl-udjenza tal-5 ta’ gunju 2001 din il-Qorti, fuq talba tal-atturi, hatret lill-Perit Renato Laferla bhala perit tekniku gudizzjarju *“limitatament biex jistabilixxi minn fejn qed torigina t-tnixxija ta’ l-ilma fil-post tal-atturi”* [2]

Illi in esekuzzjoni tal-inkarigu tieghu, il-perit Laferla rrediga rapport li gie mahluf minnu fis-seduta tas-27 ta’ Novembru 2001.[3]

Relazzjoni teknika

Illi fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonferma li l-hsara qeda fuq il-wicc tal-hajt tal-appogg tal-partijiet, fl-ambjent tat-tarag tal-atturi, u tikkonsisti f’ roqgha li d-dimensjoni taghha hija ta’ circa zewg metri wiesgha b’ erba filati gholi. Din ir-roqgha tnezzet mill-water paint u hija *“dovuta ghal tixrib ta’ din il-parti tal-hajt, liema tixrib (l-istess perit) barra milli rah, hassu anke b’ idejh stess”*[4]

Il-perit ikkonstata li *“f’ posizzjoni pressappoko korrispondenti mal-appogg, fin-naha taghhom (il-konvenuti) fis-sular ta’ fuq (first floor) hemm il-banju, tal-kamra tal-banju taghhom u illi la f’ din il-kamra tal-banju u lanqas fis-shaft li hemm ma’ genbha ….m’hemm l-icken tracca ta’ umdita”*[5]

Illi ghalhekk il-perit investiga sorsi ohra possibbli ta’ tnixxija tal-ilma, li huma ndikati minnu fir-relazzjoni teighu u kkonkluda *“illi m’ jista’ jkun hemm ebda possibilita’ li t-tnixxija tista tkun gejja minn xi wiehed jew izjed minn dawn, jeskludi wkoll li tista’ tkun gejja minn xi fond ta’ terzi..”*[6]

Illi wara dan l-esercizju ta’ kostatazzjoni u ezami ta’ diversi sorsi minn fejn seta’ jkun hemm tnixxija tal-ilma, il-perit

[2] Fol.17
[3] Fol.30 *et seq.*
[4] Fol.31
[5] Fol.32
[6] Fol-32

tekniku, bi process ta’ eliminazzjoni, ikkonkluda li *“**bilfors** li (it-tnixxija) gejja minn xi haga li ghandha x’ taqsam”* [7]mal-imsemmi banju u cioe’ minn issiljar difetturs, jew inkellha minn xi haga difettuza f’ wahda jew izjed mit-tlett kanen li jkun hemm wara u that il-banju, u li ovvjament huma mghottijin. Fi kliem iehor, il-perit tekniku kkonkluda li l-hsara fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-atturi, *“bilfors”* qed tigi kkagunata minn ilma li gej minn naha tal-hajt tal-konvenuti.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi in tema legali l-Qorti tosserva li f’ materja ta’ danni l-principji generali regolati mill-artikoli 1031 u 1033 tal-Kap.16 huma fis-sens li persuna ghandha twiegeb ghall-hsara li tigri bi htija taghha; u biex ikun hemm din il-htija hemm bzonn li dik il-persuna tkun ghamlet jew naqset li taghmel xi haga li biha tikser xi dmir impost mill-ligi.

Illi fil-kaz in ezami l-konvenuti bhala utenti tal-post adjacenti ghall-fond tal-atturi, appena ngibdietilhom l-attenzjoni ghall-fatt li kien qed joskula l-ilma u jnixxi mal-hajt tal-appogg, huma kienu fid-dmir li jvverifikaw u <u>jassikuraw</u> li dak l-ilma ma kienx gej minn naha taghhom. Il-Qorti tosserva li l-fatt *per se* li *ictu oculi* ma kienx apparenti li kien hemm xi rregolarita’ minn naha tal-fond taghhom, ma ezonerax lill-konvenuti mill-obbligu taghhom li jassiguraw li l-ilma ma kienx qed jorigina mill-proprjeta’ taghhom. Inoltre, il-Qorti tosserva li, avut rigward ghall-posizzjoni tal-hsara fuq in-naha tal-hajt tal-atturi, kif ukoll tenut kont tal-fatt li ma’ dak l-istess hajt u vicin ir-roqa mxarba, <u>il-konvenuti ghandhom il-kamra tal-banju</u>, ma kienx jirrikjedi sforz mentali qawwi jew xi grad gholi ta’ expertise sabiex wiehed jasal ghall-konkluzjoni li l-ilma kien gej minn naha tal-konvenuti. Illi dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti rrendihom responsabbli ghad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi.

Konkluzjoni

Illi din il-Qorti wara ezami tal-kaz u b’ mod partikolari r-relazzjoni tal-perit tekniku, tikkondividi l-konkluzjoni tal-

[7] Ibid. emfasi tal-Qorti

perit tekniku, u taddotta fl-intier tieghu ir-rapport tieghu; u wasslet ghall-konkluzjoni li ghal din il-hsara huma unikament responsabbli l-konvenuti bhala l-utenti tal-fond adjacenti.

Illi rigward ir-raba u il-hames talba, il-Qorti tirrileva li, stante li ma tressqu ebda provi in propositu, la minn naha u lanqas minn ohra, l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom f’ dan l-istadju.

Spejjez

Illi in kwantu ghal kap tal-ispejjez, il-Qorti hi tal-fehma li dawn ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti, hlief ghall-mandat ta’ sekwestru indikat mill-atturi fl-att tac-citazzjoni. F’ dan ir-rigward, il-Qorti hi tal-fehma li, gia la darba ma tressqux provi relattivi ghal *quantum* tad-danni u gia la darba din il-Qorti mhijex f’ posizzjoni li tghid jekk il-mandat ta’ sekwestru mahrug fuq talba tal-atturi kienx gustifikat fic-cirkostanzi, l-ispejjez ta’ dan l-att m’ ghandhomx jigu decizi f’ dan il-gudizzju.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa r-rigett tal-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa’l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici, u tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghal-hsara li sofrew l-atturi fil-hajt tal-appogg fuq in-naha taghhom; tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien xaharejn jghamlu x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex tigi eliminata l-hsara; u fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xoghol fiz-zmien iffissat minn din il-Qorti, l-atturi huma awtorizzati sabiex jesegwixxu x-xogholijiet kollha necessarji, okkorrendo, that is-sroveljanza tal-Perit Renato Laferla, u dan a spejjez tal-istess konvenuti.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u tar-raba talba, ghar-raguni fuq indikata.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri, b’ eskluzjoni ta’ dawk relattivi ghall-mandat ta’ sekwestru, huma a kariku tal-konvenuti.

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