MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 86/1999/1

John u Victoria Sammut

Vs

Carmel sive Charles u Carmen Dimech

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi premettew illi huma proprjetarji tal-fond maghruf bl-isem ta' "Haven", numru 57, f'Wied Balzan, Balzan, waqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond attigwu fl-istess triq u numru maghruf bl-isem ta' "Charmar";

Premess illi dan l-ahhar l-atturi indunaw b'diversi hsarat w umdita' man-naha taghhom tal-hajt tal-appogg mal-fond

tal-konvenuti, liema hsarat w umdita' huma attribuibbli ghall xoghol hazin da parti tal-konvenuti u/jew fin-nuqqas tal-konvenuti li jaghmlu il-manutenzjoni mehtiega fil-fond taghhom u/jew fis-sistema tal-ilma;

Premess illi l-konvenuti nterpellati diversi drabi biex jaghmlu ix-xoghol rimedjali mehtieg u biex jassiguraw li l-fond taghhom ma jkunx aktar ta' dannu ghall-fond tal-atturi, naqsu li jaghmlu dan;

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

1. Tiddikjara li l-hajt tal-appogg bejn il-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti gewwa Wied Balzan, Balzan, huwa affett minn diversi hsarat w umdita, liema hsarat w umdita' huma attribwibbli lill-konvenuti; konsegwentement

2. Tordna lilll-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega biex jirrimuovi dawn il-hsarat u l-umdita', occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominant mill-Qorti ghall-dan l-iskop; u fin-nuqqas,

3. Tawtorizza minn issa stess lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

Bl-riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni li jistghu jsofri kemm materjali, kif ukoll personalment, partikolari minhabba l-kundizzjoni medika ta' binhom minuri, Stephen.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' zewg ittri interpellatorji tat-30 ta' Novembru, 1998 u tat-23 ta' Dicembru, 1998.

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma jahtu xejn ghall-hsarat li allegatament garbu l-atturi u ghall-umdita’ li apparentement irrizultat fin-naha taghhom tal-hajt tal-appogg li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti.

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

Rat id-digriet a fol. 18 li bih gie nominat il-Perit Fredrick Doublet;

Rat ir-rapport ta’ l-istess perit a fol. 30;

Rega’ nzamm access fuq il-post;

Semghet lill-Perit in eskuzzjoni;

Rat in-noti tal-partijiet;

Rapport perit tekniku

Fir-rapport tieghu l-Perit nominat mill-Qorti kkonkluda li (i) l-konvenuti huma responsabbili ghall-umdita’ u l-hsara fid-dar ta’ l-atturi fil-kmamar tal-*living room* u tas-sodda tat-tfal u ghalhekk l-ewwel talba ta’ l-atturi ghandha tigi milqugha. (ii) l-konvenuti ghandhom isewwu a spejjez taghhom il-kawza tal-hsarat kif msemmi f’paragrafi 20:10 u 20:11 tar-rapport.

Fil-para 20:10 il-Perit jghid li l-konvenuti ghandhom jaghqilu l-madum minn wara l-arji 2 u 3 fid-disinn Drg. No. 3503-1, u ghal certa distanza minn dawn il-postijiet, sabiex ifittxu d-difetti fil-*plumbing*, li jidher li hemm almenu f’zewg postijiet, u jirrangawhom b’mod permanenti, u jekk hemm bzonn iressqu dawn il-kanen aktar il-boghod mill-hajt divizorju.

Fil-para 20:11 il-Perit isostni li l-konvenuti ghandhom ukoll jirrangaw id-dekorazzjoni fil-*living room* u l-kamra tat-tfal ta’ l-atturi.

Meta gie eskuzz il-Perit ikkonferma li l-indikazzjonijiet juru li d-difett huwa l-aktar probabbli mill-kanen. Hu qaghad fuq l-indikazzjonijiet ta' l-istrumenti u mhux fuq kostatazzjonijiet vizwali biss, li facilment iqarrqu. Biex wiehed jara sew, irid jaqla' l-madum tal-hajt biex jivverifika.

Il-possibilita' li diehla l-umdita' sal-partijiet affettwati mill-fili tax-xaft giet eskluza mill-Perit tekniku u dan minhabba il-pattern tat-tqassim ta' intensitajiet differenti ta' l-umdita' fil-hajt divizorju bejn il-partijiet.

Fuq talba tal-konvenuti l-Perit tekniku rega' zamm access u dana kkostata li in-kwantu ghat-tqassim ta' l-umdita', l-arja 2 u 3 kienu l-istess, ghalkemm ma' jistghax jghid bi precizjoni li kienu ta' l-istess intensita' bhal fl-ewwel access. Fil-*living room* huwa sab umdita' ukoll fil-hajt divizorju. Huwa sab livelli ta' umdita' mhux gholja fil-hajt wara l-hofor fir-ritratt FD2.

Meta rega' xehed il-Perit tekniku spjega li hu sab process ta' inxif li ghadu ghaddej u jista' jaghti l-kaz li l-inxif kien diga' pprogressa meta hu kien ghamel l-ewwel access. Jidher li kien hemm process ta' inxif li beda' qabel l-ewwel access. L-umdita baqghet fil-points 1, 2 u 3. ghalkemm l-intensita' naqset. Fejn it-T mikxufa kien xott pero' meta haffer iktar hemm beda' jidher l-umdita' mhux gholja pero' bdiet tidher iktar umdita' milli fil-wicc. Hu sab inqas umdita' n-naha tal-konvenuti milli n-naha ta' l-atturi li kien stramb.

Il-Perit eskluda li l-umdita' gejja minn naha tal-bitha billi kieku kienet gejja minn hemm kien ikun hemm l-istess umdita' kulllimkien. Hu sab area koncentrata b'umdita li baqghet l-istess u l-origini probabbli kienet li dina gejja *across the wall* jew *from within it*. Jista' jkun li l-btiehi jikkontribwixxu pero' l-pattern ta' l-ilma li jikkontribwixxu l-btiehi huwa differenti mill-pattern li sab hemmhekk.

KONTESTAZZJONI TAL-KONVENUTI

Il-konvenuti qed isostnu li r-rapport tal-Perit tekniku jiffavorihom billi ma gietx stabilita' is-*source* ta' l-umdita'.

Huma ma wettqu ebda xogholijiet fil-mori tal-kawza u ma ngabet ebda prova dwar dan. Lanqas qabel ma saret din il-kawza ma saru riparazzjonijiet minnhom.

Il-konvenuti qed jissottomettu li huma m'humiex responsabbili ghall-umdita' fil-hitan ta' l-atturi. Huma semmew li:

- Il-Perit Rizzo Naudi ghamel uzu minn *dye* iswed appozitament biex jara jekk hemmx leakages u ma rrizultax li kien hemm xi hrug ta' ilma minn naha tal-konvenut ghaliex kieku tali *dye* kien itebba l-hajt ta' l-atturi.
- L-unici sorsi li minnhom setgha jkun hemm xi leakage jinsabu ferm izjed 'l isfel mill-puntijiet ta' koncentrazzjoni ta' umdita indikati mill-Perit.

Fit-tieni access meta gie imkisser il-madum fejn indika l-Perit ma nstab ebda *pipe* ta' l-ilma wara l-punti ta' koncentrazzjoni ta' umdita' u l-pajpijiet tal-banju u tal-*washing basin* ma kienux difettuzi.

KONSIDERAZZJONIJIET

441 (1) Il-katusa ta' latrina jew ta' ilma li jaqa' mill-bjut, inkella ta' ilma li jittella' bil-mezz ta' pompa jew ta' xi makna o]ra, g]andha tkun f'bog]od ta' mill-anqas metru mill-konfini, u dan il-bog]od g]andu jitqies mill-pont l-aktar qrib tal-wi`` ta' barra ta' dik il-katusa.

(2) Mhux me]tie[li jin\amm dak il-bog]od meta ji[u w\ati katusi li minnhom ma jistax jid]ol umdu fil-]ajt, jew meta ji[u w\ati mezzi o]ra li ma j]allux ig]addi dan l-umdu.

(3) I\da, kemm-il darba, g]ad li jkun in\amm il-bog]od imsemmi fis-subartikolu (1), jew ikunu [ew u\ati l-katusi jew il- mezzi msemmija fis-subartikolu (2), issir]sara lill-[ar, sid il-katusi g]andu jag]mel, spejje\ tieg]u, kull xog]ol ie]or me]tie[sabiex ma tit]alliex issir i\jed]sara, u, jekk ikun me]tie[ukoll, g]andu jie]u l-katusi aktar 'il bog]od.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-atturi kienu xtraw il-post fil-1979 u l-konvenuti dahlu fil-post taghhom xi hames snin warajhom. Qabel ma dahlu l-konvenuti fil-post taghhom l-atturi qatt ma kellhom problemi, imbaghad l-problemi taghhom bdew meta fil-1995 l-konvenuti bidlu l-kamra tal-banju taghhom u ghamluha fil-parti li tigi n-naha l-ohra tal-*living room/study* tal-post ta' l-atturi. Ftit granet wara li tlestiet dina l-kamra tal-banju huma ndunaw li fil-*living room* u *study* li tmiss mal-kamra tal-banju tal-konvenuti kien hemm roqgha ilma cjoe umdita'. Wara ftit l-umdita' kibret u harget roqgha ohra hdejn l-ewwel wahda. Huma kienu infurmaw lill-konvenuti b'dan, u l-konvenuti rrangaw, izda wara zmien rega' tfacca l-umdita' u saret dina l-kawza.

Fir-rapport tieghu l-Perit nominat minn dina l-Qorti kien sab li kien hemm fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi fejn harget l-umdita' li kienu jmissu l-banju tal-konvenuti bil-*mixer* hiereg mill-hajt divizorju u l-fliskatur li kellu ukoll il-*plumbing* tieghu hiereg mill-istess hajt divizorju. Fil-parti 1 (ara Dok a fol. 64) (fejn qabel kien umdu) irrizulta waqt l-access li kien xott; fil parti 2 kien hemm centru ta' umdita' gholja; u fil-parti 3 kien hemm umdita' fit-tieni, tielet u raba' filati l-fuq mill-paviment. Mal-hajt divizorju ta' l-atturi kien hemm deterjorazzjoni u diskloroazzjoni fil-*living room* u fil-kamra tas-sodda tat-tfal.
Fil-*plumbing fittings* tal-konvenuti l-espert sab li l-hajt madwar il-kanen ta' l-ilma tas-*stop cocks* tal-fliskatur kienu relativament xotti, izda l-hajt mikxuf madwar il-*mixer* tal-banju kellu livell ta' umdita' gholja.

Il-Perit ikkonkluda li kien hemm difett fil-*plumbing* minn naha tal-konvenuti li jidher almenu f'zewg postijiet wara l-arja 2 u 3 fid-disinn a fol. 64 u ghalhekk huma responsabbili ghall-umdita' u ghall-hsara fid-dar ta' l-atturi. Il-Perit ma stabiliex b'certezza l-punt jew sors minn fejn kienet gejja l-umdita', izda l-indikazzjonijiet kollha kienu qed juru li l-umdita' gejja mill-fond tal-konvenuti u ssuggerixxa fejn ghandu jsir ix-xoghol ta' riparazzjoni.

Meta rega' sar access mill-perit dana kkostata li in-kwantu ghat-tqassim ta' l-umdita' l-arja 2 u 3 kienu l-istess, ghalkemm ma' jistghax jghid bi precizjoni li kienu ta' l-istess intensita' bhal l-ewwel access. Hu spjega li sab process ta' inxif li kien ghadu ghaddej u li setgha jaghti l-kaz li l-process ta' inxif kien diga' beda' meta hu kien ghamel l-ewwel access jew anke qabel.

Il-Perit ukoll sab inqas umdita' n-naha tal-konvenuti milli n-naha ta' l-atturi li kien stramb pero' dana huwa spjegabbili billi minn naha ta' l-atturi l-hajt kien imbajjad mentri fin-naha tal-konvenuti kien hemm partijiet li kienu mikxufa ghalhekk kellhom aktar opportunita' li jinxfu.

Il-konvenuti jinsistu li s-sors ta' l-umdita' hija band'ohra. Il-konvenuti l-ewwel kienu semmew id-*drain pipe* izda meta dan id-*drain pipe* tal-fuhhar inbidel mill-konvenuti, l-problema ta' l-umdita' baqghet hemm.

Il-konvenut ukoll qed jallega li billi l-fili tax-xaft li jmissu mal-fond ta' l-atturi u li jghaddu vicin fejn hemm l-umdita' mhumiex imkahhlin u huwa possibli li tippermja l-ilma tax-xita. Il-konvenuti semmu wkoll li l-fili fl-opramorta tal-bejt huma mikxufa u qieghed jippermeja l-ilma minn dawn il-kavitajiet, tenut kont li meta lmenta mieghu l-attur kien dejjem fix-xitwa.

Jigi rilevat li dwar il-fili tal-opramorta, fil-parti li tigi direttament taht il-bejt l-atturi qatt ma dahlilhom ilma minn hemm u li sa ghaxar piedi l-isfel minn hemm m'ghandhom xejn.

Inoltre il-perit eskluda li l-umdita' gejja minn naha tal-bitha billi kieku kienet gejja minn hemm kien ikun hemm l-istess umdita' kulllimkien. Hu sab area koncentrata b'umdita li baqghet l-istess u l-origini probabbli taghha kienet li dina gejja across the wall jew from within it mill punti 1,2,3. Hu kkonceda li jista' jkun li l-btiehi jikkontribwixxu, pero l-pattern ta' l-ilma li jikkontribwixxu l-btiehi, huwa differenti mill-pattern li sab hemmhekk fil-hajt divizorja bejn l-kamra tal-banju tal-konvenuti u l-hajt divizorja mal-living room u l-kamra tat-tfal.

Jigi rilevat li l-umdita' dehret fil-fond ta' l-atturi mhux biss fiz-zmien tax-xita, kif xehed il-konvenut, imma kien hemm biss biss okkazzjoni wahda f'Awissu tal-1996 , zmien li mhux solitu taghmel xita.

Dwar l-esperiment li ghamel il-Perit Rizzo Naudi, skond il-Perit nominat minn dina l-Qorti dana mhux konklussiv billi l-Perit Rizzo Naudi ttestja bil-kulur il-*waste pipes* biss. Mill-*main feed plumbing* dan it-test ma jistax jigi operat biex jigi stabbilit effettivament jekk is-sistema hijiex difettuza. Jista' jsir mit-tank tal-bejt , haga pero' li f'dan il-kaz ma saritx. Lanqas kif sar it-test ma saru l-kostatazzjonijiet necessarji mill-partijiet interessati.

Il-konvenuti jsostnu ukoll li l-unici sorsi li minnhom setgha jkun hemm xi *leakage* jinsabu ferm izjed 'l isfel mill-puntijiet ta' koncentrazzjoni ta' umdita' indikati mill-Perit.

Illi skond il-Perit tekniku l-problema tal-firxa ta' l-ilma hija wahda li mhiex ta' soluzzjoni facili u l-ilma ghalkemm ghandu tendenza li jmur pjuttost l-isfel hemm il-possibilita li dan jista' jinfirex fid-direzzjonijiet kollha u ghalhekk ma' tistax tkun kategoriku u tindika bi precisjoni punti wiehed determinat ta' koncentrazzjoni.

Il-konvenuti semmew ukoll li huma ma wettqu ebda xogholijiet fil-mori tal-kawza u ma ngabet ebda prova dwar dan. Lanqas qabel ma saret din il-kawza ma saru riparazzjonijiet minnhom.

Illi dana huwa kontradett mill-atturi u l-espert nominat minn dina l-Qorti li fil-fehma tieghu kienu saru riparazzjoni fil-mixer u l-filata ta' taht li qeghda tinxef.

L-attur xehed li meta kien informa l-ewwel darba lill-konvenut li kien sab l-umdita' fil-post tieghu, l-konvenut kien qala' xi erba madumiet u wara kien qallu li kien hemm xi *'joint'* li kienet qed taghmel l-ilma u bidel ukoll bicca mill-kanna biex ikunu certi (fol.38). Wara li saret dina r-riparazzjoni l-umdita' nixfet. Dan kien fil-parti

markata 1. Dan jinsab rapportat fir-rapport tal-Perit A. Fenech.

Fil-1996 l-atturi regghu sabu roqgha kbira umdita' fil-hajt divizorju fejn tmiss il-*bedroom* tat-tfal mal-kamra tal-banju tal-konvenut. F’din l-okkazzjoni l-konvenut kien qallu li kien hemm xi *plate* li jehel il-vit tal-mixer maghha li kienet difettuza u bidilha. Il-plumber kien qal li l-vit kien imsaddad u li l-parti ta’ gol-hajt wara l-mixer nzertat difettuza mill-fabbrika. L-attur jinsisti fix-xhieda tieghu li x-xoghol li sar mill-konvenuti qatt ma sar fil-presenza tieghu. Hu kien dahal id-dar tal-konvenuti meta x-xoghol kien diga’ sar.

Mix-xhieda prodotti, l-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni li fil-fatt kien sar xoghol ta’ riparazzjoni fil-*plumbing* minn naha tal-konvenuti. (ara ukoll rapport tal-Perit Albert Fenech a fol. 7 li jikkonferma dak li xehed l-attur).

Finalment jigi rilevat li jirrizulta li llum (ara nota ta’ sottomissjoni ta’ l-atturi) l-problema ta’ hrug ta’ ilma giet solvuta u kull ma fadal hu process ta’ inxif u riparazzjoni lill-hajt minn naha ta’ l-atturi. L-umdita’ llum qed tinxef bil-mod fil-parti fejn il-Perit tekniku indika bhala s-sors minn fejn kienet gejja l-umdita’ . Il-perit kien indika li l-hsara kienet qed issir minn naha tal-fond tal-konvenuti u ghalhekk dawn iridu jaghmlu tajjeb ghal dina l-hsara.

Il-fatt li llum dina l-umdita’ qed tinxef bil-mod ma jfissirx li qabel ma kienx hemm problema ta’ umdita’. Ix-xoghol ta’ riparazzjoni sar minn naha tal-konvenuti probabilment anke qabel l-ewwel access, matul l-andament tal-kawza. Fil-fatt jirrizulta li qabel saret il-kawza cjoe f’Dicembru, 1998 l-Perit Albert Fenech kien ikkostata li l-umdita’ li qabel kienet giet rrangata kienet regghet dehret mill-istess post tal-konvenuti. Meta saret il-kawza f’Jannar, 1999 ghalhekk is-sors ta’ umdita’ kien ghadu hemm u kien dan li gieghel lill-atturi jifthu dina l-kawza. Kien wara li nfethet il-kawza li l-umdita’ ghal xi raguni bdiet tonqos. Dan gie konfermat fis-seduta tal-5 ta’ Lulju, 2000 meta l-attur xehed li l-umdita’ kienet qeghda tonqos.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li ghalkemm illum l-umdita’ tidher li giet kontrollata, meta saret il-kawza l-umdita’ kienet ghada hierga mill-fond tal-konvenuti ghal fond ta’ l-atturi kif kostatat mill-perit tekniku u kien wara li nfethet il-kawza u probabilment qabel l-access mill-perit li l-umdita’ bdiet tinxef u tigi kontrollata.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tiddikjara li l-hajt tal-appogg bejn il-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti gewwa Wied Balzan, Balzan, huwa affett minn hsarat fid-dekorazzjoni kawza ta’ umdita’ li harget mill-fond tal-konvenuti;

Konsegwentement tordna lilll-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega biex jirrimuovi dawn il-hsarat kagjonati fil-fond ta’ l-atturi occorrendo taht id-direzzjoni ta’ Perit Fredrick Doublet u fin-nuqqas,

Tawtorizza minn issa stess lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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