MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 659/1998/1

George u Valerie konju[i Grixti
versus
Sandro u Rita konju[i Riviera

Din il-kaw\a hija dwar]sara min]abba umdità.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond f'Pembroke, Triq il-Fortizza, numru 377, u l-konvenuti g]andhom il-fond numru 376 fl-istess triq, li jmiss mal-fond ta' l-atturi. Fil-fond tal-konvenuti hemm bini li ma hux kif iridu l-arti u s-seng]a, u dan qieg]ed jo]loq umdità u]sara fil-fond ta' l-atturi. Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuti biex jag]mlu t-tiswijiet me]tie[a, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti g]andhom bini li ma hux kif iridu l-arti u s-seng]a, u dan]oloq umdità u]sara fil-fond ta' l-atturi;
2. tillikwida d-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir u perentorju jag]mlu t-tiswijiet kollha me]tie[a biex ma tkomplix issir]sara.

Talbu wkoll l-img]ax u l-ispejje\.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi ma hux minnu illi huma g]andhom bini li ma hux kif iridu l-arti u s-seng]a u li qieg]ed jag]mel]sara fil-fond ta' l-atturi.

B'dikriet tas-27 t'Ottubru 1998[1] il-qorti]atret perit tekniku biex jirrelata "dwar in-natura tax-xog]ol ta' kostruzzjoni [tal-konvenuti] … … … u likwidazzjoni ta' danni", u b'dikriet ie]or tat-2 ta' Frar 1999[2] kompliet idderi[iet lill-perit biex "jara jekk il-kostruzzjoni tal-konvenuti hix qieg]da tag]mel]sara lill-atturi; f'dak il-ka\ ig]id x'inhuma d-danni, ig]id x'g]andu jsir biex ma tkomplix issir]sara u kemm ikunu jiswew ix-xog]lijiet rimedjali". Billi sat-8 ta' Jannar 2002 il-perit kien g]adu ma irrelatax, il-qorti b'dikriet mog]ti dakinhar[3]]assret il-]atra tieg]u u, b'dikriet tal-25 ta' Jannar 2002[4]]atret floku perit tekniku ie]or, li irrelata fit-8 t'Ottubru 2002[5].

Il-perit sab illi l-fond ta' l-atturi huwa mibni f'livell aktar baxx minn dak tal-konvenuti. Kemm fil-fond ta' l-atturi kif ukoll f'dak tal-konvenuti hemm kantina. Fil-fehma tal-perit, ir-ra[unijiet g]ala hemm umdità fuq in-na]a ta' l-atturi huma dawn:

1. L-art tal-kantina ta' l-atturi hija aktar 'l isfel mill-art tal-kantina tal-konvenuti, g]ax il-proprjetajiet qeg]din f'telg]a x'aktarx wieqfa. Kienu l-konvenuti li bnew l-ewwel u, g]alkemm g]amlu saff tal-katram, ma g]amluhx bi\\ejjed 'l isfel biex ja]sbu wkoll g]al meta jibnu l-atturi. G]alhekk, l-art ta' l-atturi [iet ta]t is-saff tal-katram u l-]ajt divi\orju ta]t is-saff tal-katram ma kellux x'jilqa' kontra l-umdità.

Il-perit kien tal-fehma illi \-\ew[partijiet g]andhom]tija g]al dan in-nuqqas: il-konvenuti ja]tu g]ax ma]asbux biex il-katram jag]mluh baxx bi\\ejjed biex il-[âra tag]hom, li g]andhom il-fond f'livell aktar baxx, ikunu jistg]u jibnu kantina b]al ma bnew huma; u wkoll l-atturi ja]tu g]ax bnew il-kantina g]alkemm setg]u jaraw li s-saff tal-katram kien g]oli wisq.

---

[1] *Fol.* 14.

[2] *Fol.* 29.

[3] *Fol.* 51.

[4] *Fol.* 77.

[5] *Foll.* 79 *et seqq.*

Il-qorti ma taqbilx mal-perit li l-atturi wkoll g]andhom xi sehem fil-]tija g]al dan id-difett. L-art. 421 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk dwar fondi li ma jkunux fl-istess livell:

421. Meta]ajt jaqsam \ew[fondi li jkunu wie]ed i\jed g]oli mill-ie]or, is-sid tal-fond i\jed g]oli g]andu jbati l-ispi\a kollha tal-bini u tat-tiswija tal-]ajt sa l-invell tal-fond tieg]u:
… … …

Il-konvenuti we]edhom, b]ala s-sidien tal-fond l-aktar g]oli, kellhom l-obligu li l-]ajt li jifred il-fond tag]hom minn dak ta' l-atturi, sal-livell tal-fond tag]hom, jibnuh sew, b'mod li l-[âr ukoll ikun jista' jinqeda b'dak il-]ajt. G]alhekk, in-nuqqas li jag]mlu s-saff tal-katram fejn kellu jsir kien nuqqas tal-konvenuti we]edhom.

Biex jeg]elbu dan id-difett l-atturi llum bnew qoxra mal-]ajt li [iet tiswa sittin lira (Lm60).

2. Fir-rokna fejn l-atturi g]andhom l-umdità l-konvenuti kellhom pompa ta' l-ilma, *gulley* g]all-*overflow* tal-bir u ta' l-ilma tal-bejt, u qsari u]awt bil-]amrija mal-]ajt ta' l-appo[[. Dawn illum tne]]ew u l-umdità naqset sakemm il-]ajt illum nixef g]al kollox u jonqos biss tibjida.

3. Il-bir tal-konvenuti ma j\ommx l-ilma sew u x'aktarx illi l-ilma li ma j\ommx il-bir qieg]ed i\id l-umdità fil-fond ta' l-atturi. Huwa relevanti l-fatt illi l-konvenut xehed illi x-xog]ol fuq [ewwa tal-bir biex ma jnixxix ilma minnu g]amlu hu stess, g]alkemm ma hux tas-seng]a[6]. Dan ix-xog]ol jidher li ma sarx sew ladarba l-bir ma hux qieg]ed i\omm ilma.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi huma l-konvenuti li ja]tu talli tid]ol l-umdità fil-fond ta' l-atturi.

Dwar danni u xog]lijiet rimedjali l-perit qal li kienet me]tie[a l-qoxra li g]amlu l-atturi, bi spi\a ta' sittin lira (Lm60), u jrid jinbarax u jitbajjad il-]ajt fejn kien imxarrab, bi spi\a ta' mitt lira (Lm100). B'kollox g]alhekk id-danni ta' l-atturi huma ta' mija u sittin lira (Lm160). Barra minn hekk, irid isir xog]ol fil-bir minn [ewwa biex ma jibqax inixxi ilma.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li tg]id illi bi]tija tal-konvenuti saret]sara min]abba umdità fil-fond ta' l-atturi, tillikwida d-danni fis-somma ta' mija u sittin lira (Lm160) u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu mija u

6 Ara x-xhieda tal-konvenut fis-seduta tat-23 ta' Settembru 1999 quddiem il-perit tekniku, *fol*. 73.

sittin lira (Lm160) lill-atturi, flimkien ma’ l-img]axijiet millum.
Tikkundanna wkoll lill-konvenuti sabiex, fi \mien tliet xhur millum, jag]mlu, ta]t id-direzzjoni ta’ l-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti, ix-xog]lijiet me]tie[a fuq [ewwa tal-bir sabiex dan ma jibqax inixxi ilma. G]all-g]anijiet ta’ l-art. 222 tal-Kodi`i ta’ Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, fil-ka\ illi l-konvenuti ma jag]mlux ix-xog]lijiet me]tie[a fi\-\mien li ng]atalhom, tag]ti lill-atturi s-setg]a li x-xog]lijiet jag]mluhom huma, dejjem ta]t id-direzzjoni ta’ l-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.
Tikkundanna wkoll lill-konvenuti j]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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