MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 344/1995/1

Angelo Spiteri
versus
John Mary *sive* Jimmy, John, Joseph u Salvatore *sive* Salvu a]wa Gatt b]ala diretturi u, b]ala tali, in rappre\entanza tal-kumpannija *Fort Blocks Co. Ltd*

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed ig]id illi s-so`jetà konvenuta g]amlet]sara fil-proprjetà tieg]u min]abba xog]lijiet li g]amlet fil-proprjetà tag]ha.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur bena *bungalow* fuq il-*plot* tieg]u, numru mija u erbg]a (104) fi Triq is-Sliem, *Santa Maria Estate*, il-Mellie]a, u f'rokna ta' dak il-*plot* g]amel pjattaforma biex fuqha jibni *swimming pool*. Hekk kif kien qed jibni l-*pool* is-so`jetà konvenuta g]amlet]ofra kbira fil-proprjetà tag]ha li ti[i qrib il-*plot* ta' l-attur u min]abba f'hekk dehret konsentura fl-art qrib il-*plot* ta' l-attur li baqg]et die]la sa ta]t is-*swimming pool*. Dehru wkoll \ew[qasmiet fl-art u erba' konsenturi fil-]itan tas-*swimming pool*, u saret]sara fil-katusa tad-drena[[li kienet ta]t il-pjattaforma; din il-katusa nqasmet u ni\let 'l isfel.

Billi g]alxejn sejja] lis-so`jetà konvenuta biex tag]mel tajjeb g]all-]sara, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi s-so`jetà konvenuta ta]ti g]all-]sara li [rat u li qieg]da ssir fil-proprjetà tieg]u;

2. tikkundanna lis-so`jetà konvenuta sabiex fi \mien qasir u bi spejje\ tag]ha ssewwi l-]sara kif trid is-seng]a; u

3. jekk tonqos is-so`jetà konvenuta, tag]ti lill-attur is-setg]a li jag]mel it-tiswijiet me]tie[a, u t]allas l-ispejje\ is-so`jetà konvenuta.

Talab ukoll l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom dawk ta' protest tas-16 ta' Novembru 1996.

Is-so`jetà konvenuta ressqet l-e``ezzjoni illi hija b'ebda mod ma ta]ti g]all-]sara fil-proprjetà ta' l-attur.

B'dikriet tat-12 ta' Jannar 1996[1] il-qorti]atret perit tekniku sabiex, wara li jag]mel a``ess u jisma' x-xhieda me]tie[a, jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur; il-perit irrelata fit-28 ta' {unju 2001[2].

Il-perit sab illi l-*plot* ta' l-attur hija f'livell og]la minn dik tas-so`jetà konvenuta, u l-proprjetajiet qeg]din f'art taflija. Il-bini fuq il-*plot* ta' l-attur inbeda qabel dak fuq il-*plot* tas-so`jetà konvenuta. Fil-fehma tal-perit, il-]sara [rat kemm g]ax l-attur ma u\ax teknika tajba fil-bini tal-*pool*, g]ax il-pedamenti ma kinux ma]suba biex jifil]u l-forza laterali li tag]mel l-art meta ji[i biex ikun im]affer is-sit tas-so`jetà konvenuta, u wkoll g]ax is-so`jetà konvenuta, meta]affret il-*plot* tag]ha biex tibnih, g]alkemm]alliet il-wisa' li trid il-li[i minn mal-*plot* ta' l-attur,]affret fid-dritt flok]alliet l-art imtarr[a biex tifla] g]all-forzi laterali.

Is-so`jetà konvenuta ma qablitx ma' din il-konklu\joni u b'nota ta' l-4 ta' Lulju 2001[3] talbet li jin]atru periti addizzjonali. Dawn in]atru fil-11 ta' Di`embru 2001[4] u irrelataw fil-5 ta' Frar 2002[5].

Il-periti addizzjonali, g]alkemm qablu illi tassew setg]u ttie]du aktar prekawzjonijiet waqt it-t]affir tal-*plot* tas-

---

[1] *Fol.* 15.

[2] *Foll.* 38 *et seqq.*

[3] *Fol.* 95.

[4] *Foll.* 108 *et seq.*

[5] *Foll.* 133 *et seqq.*

so`jetà konvenuta, madankollu kienu tal-fehma illi dak it-t]affir ma kienx fattur fil-]sara li saret fil-proprjetà ta’ l-attur, g]ax binjiet o]ra qrib ta’ dak it-t]affir ma saritilhomx]sara, u qalu illi “l-]sara li saret fil-binja ta’ l-attur hija kaw\a ta’ difett fl-art min]abba n-natura tat-terren u l-materjal ta’ ta]tu u difetti fil-kostruzzjoni”[6].

Il-qorti taqbel mal-periti addizzjonali. Kien fuq l-attur l-oneru li juri illi l-]sara fil-proprjetà tieg]u [rat g]al kollox jew g]all-inqas parti minnha min]abba fix-xog]lijiet li g]amlet is-so`jetà konvenuta.  Wara li rat sew ir-rapport ta’ l-ewwel perit il-qorti hija tal-fehma illi, aktar milli sab prova li x-xog]lijiet tas-so`jetà konvenuta kienu fattur li wassal ga]ll-]sara, il-perit mexa fuq l-argument illi *post hoc ergo propter hoc*. Dan, i\da, ma hux prova bi\\ejjed g]al dak li tg]id u trid il-li[i; anzi, jidher li l-periti addizzjonali sabu indikazzjonijiet illi t-t]affir li g]amlet is-so`jetà konvenuta ma g]amilx]sara g]ax kieku dik il-]sara ma kinitx issir biss fejn fil-fatt saret i\da wkoll f’in]awi o]ra.

Billi g]alhekk l-attur ma g]amilx il-prova illi kienu x-xog]lijiet li g]amlet is-so`jetà konvenuta li g]amlu jew kabbru l-]sara, it-talbiet tieg]u ma jistg]ux jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attur u tikkundanna] i]allas l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

< Sentenza Finali >

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

6 *Fol.* 141.