MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 450/1990/2

Paul Fenech

Vs

Joseph Cutajar

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi huwa proprjetarju tal-fond numru 755, "Aquarians Furniture", High Road, Hamrun, u billi l-konvenut huwa *a sua volta* proprjetarju ta' appartament soprastante ghall-istess proprjeta' tal-attur premess.

Premess illi l-konvenut ghal zmien twil naqas li jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji fl-appartament tieghu

kif tirrikjedi l-arti u s-sengha, b'dan li kawza ta' tali negligenza u traskuragni da parti tieghu saret infiltrazzjoni ta' ilma ghall-proprjeta' tal-attur, b'mod li gew ikkawzati diversi danni fl-istess proprjeta' ta' l-attur, kif jirrizulta mic-certifikat tal-Perit Agius Bonello (Dok.A).

Premess minhabba dak premess, il-konvenut huwa responsabbli ghall-hsarat kollha sofferti mill-attur fil-proprjeta' tieghu.

Premess illi nonostante diversi talbiet sabiex il-konvenut jersaq ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' danni inkluzi *"loss of use"* minnhu kkagunati lill-attur, il-konvenut, anke wara ittri legali datati 17 ta' Awissu, 1988 u 23 ta' Jannar, 1990 baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat kollha sofferti mill-attur fil-fond tieghu 755, High Road, Hamrun, liema hsarat u danni, inkluzi *"loss of use"* gew sofferti mill-istess attur fil-fond *"de quo"*, minhabba infiltrazzjoni ta' ilma li saret mill-fond tal-konvenut sovrostante dak tal-attur, ikkawzati minn nuqqas da parti tal-konvenut ghall-zmien konsiderevoli li jaghmel fl-appartament tieghu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji skond l-arti u s-sengha li jevitaw l-infiltrazzjoni ta' ilma u konsegwenti hsara fil-proprjeta' tal-attur.

2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur fil-fond *"de quo"* inlkuzi *"loss of use"* kawza tal-istess infiltrazzjoni ta' ilma kif premess, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dik is-somma hekk likwidata min din il-Qorti ai termini tat-tieni domanda ta' din ic-citazzjoni rappresentanti d-danni kollha, inkluzi *"loss of use"* sofferti mill-attur kif premess, minhabba negligenza u traskuragni tal-konvenut, li naqas li jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji skond l-arti u s-

sengha fl-appartament proprjeta' tieghu, biex jevita li ssir hsara fil-proprjeta tal-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali datati 17 ta' Awissu, 1989 u ta' Jannar, 1990, kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

1. Il-konvenut ma naqasx li jaghmel xogholijiet mehtiega fl-appartament tieghu u ma kienx negligenti.

2. Ma kienx hemm infiltrazzjoni ta' ilma mil-proprjeta' tieghu ghall-proprjeta' tal-attur.

3. Meta l-attur allega dan, il-konvenut dejjem offra li jikkopera sabiex tinstab il-kawza tal-allegata infiltrazzjoni avolja l-konvenut dejjem sostna li din mhix gej minghandu, u sahansitra offra biex igib nies professjonali ghal dan l-iskop, izda l-attur irrifjuta.

4. Il-konvenut dejjem kien lest li jibghat bajjad sabiex isir ix-xoghol mehtieg rigward it-travu li sar fil-proprjeta' tal-attur, izda l-attur irrifjuta.

5. L-attur ma sofra ebda danni ikkagunati mil-konvenut.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha a fol 13 u 14;

Rat id-degriet l-iehor a fol 39;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku a fol 70;

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

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw:

KONTESTAZZJONI

L-attur ghamel dina l-kawza billi qed jirritjeni li sofra hsarat fil-proprjeta' tieghu minhabba negligenza u traskuragni da parti tal-konvenut meta kien qed jizviluppa l-proprjeta' tieghu li qeda sovrastanti dika ta' l-attur.

Minn naha l-ohra l-konvenut jirritjeni li ma kienx negligenti u l-attur ma sofra ebda danni kagjonati minnu. Ghalkemm ma dahalx ilma mill-proprjeta' tieghu ghal dik ta' l-attur, hu kien lest li jikkopera u jibghat bajjad sabiex isir ix-xoghol mehtieg ghand l-attur.

Rapport Perit Tekniku

Skond il-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti billi l-konvenut dam biex kompla x-xoghol saret hsara fil-proprjeta' ta' l-attur. Ghalkemm ma kienx hemm zmien miftiehem li fih kellu jitlesta x-xoghol izda l-konvenut kien tenut li jiehu hsieb li jassikura li ma jaghmilx hsara fil-fond sottostanti.

Il-Perit sab lill-konvenut responsabili ghall hsarat kawzati f'xi partijiet tas-soffitt, fejn jidhru sinjali ta' sadid u ghat-tixrib fil-parti ta' fuq tal-*wall paper* pero' eskluda dak li kien hemm max-shaft.

Dwar l-allegazzjoni ta' l-attur li l-konvenut lesta x-xoghol biss wara tlett snin li spicca l-attur mix-xoghol, il-perit tekniku kkonkluda li ghalkemm il-konvenut kien inadempjenti u ma hax passi biex jizgura li l-fond sottostanti ma jsofrix hsara mit-tnixxija tal-ilma, l-attur izda kien traskurat ukoll billi pproceda biex ilesti s-*showroom* internament meta kien jaf li l-fond ta' fuq kien f'istat kif kien hallih hu, meta lesta l-bini, gebel u saqaf, u bit-tronob bla soqfa, u ma hasibx biex jiehu l-prekawzjonijiet necessarji biex tigi salvagwardata l-proprjeta' tieghu jew jgieghel lill-konvenut sabiex jiehu passi biex jirrimedja.

Ghalhekk kien in-nuqqas taz-zewg partijiet li wassal ghall hsara li sofra l-attur.

Ghal dak li jirrigwarda l-parti ta' wara tas-*showroom* il-perit ma nkludiex fil-konsiderazzjonijiet tieghu billi l-partijiet qalulu li dina ma kellhiex x'taqsam mal-vertenza f'dina l-kawza.

Dwar danni l-perit irrileva li l-istima li kien ipprepara l-Perit Agius Bonello fil-1990 hija sorpassata u li llum tehtieg spiza ta' Lm514.00 ghax-xoghol rimedjali. Dwar *"loss of use "*, hu ma setgha jillikwida xejn billi ma ngabu ebda provi.

Eskussjoni Perit

Il-konvenut ma kienx qabel ma dana r-rapport u kien eskuta lill-perit u ghamillu d-domandi li hemm ezibit a fol 182 li l-perit wiegeb a fol 189. Il-Perit tekniku kkonferma li huwa kien ikkonkluda li kien dahal l-ilma u li t-tronob kienu mixkufin. Dan irrizultalu kemm fattwalment kif ukoll mix-xhieda.

L-attur kien irremetta ruhhu ghar-rapport.

L-istitut tal-prova permezz ta' perizija huwa intiz sabiex il-Qorti tkun tista' tistabilixxi fatti rilevanti ghall-mertu ta' kawza illi jkunu ta' natura tali illi jirrikjedu tahrig jew taghlim specjali jew specjalizzat appuntu sabiex jigu determinati. Generalment konkluzzjonijiet peritali jistghu jigu attakkati bin-nomina ta' periti perizjuri jew b'produzzjoni ex parte ta' esperti fil-materja.

L-artikolu 681 tal Kap 12 jistabilixxi li: Il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha.

Gie stabbilit mill-Qrati taghna li "r-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra" N. Ellul vs Mary Caruana P. A. 28.2.2002
u ghandu jigi skartat mill-Qorti meta jkun jidher "sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma fil-

kompless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli" G. Bugeja vs E. Muscat et App 23.6. 1967 L1-1-390. jew jezistu bizzejjed " ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju l-opinjoni teknika lilha sottomessa. P. Grima vs C. Mamo App 29.5.1998

Illi l-konvenut eskuta l-perit u ma talabx in-nomina ta' periti addizzjonali.

Illi l-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenut (tramite d-domandi li ghamel) ma jistghux jinghataw l-piz intiz mill-konvenut billi dawn ma humiex tali li jinewtrallizaw il-konkluzzjonijiet teknici peritali jew urew li huma irragjonevoli.

Ghalhekk il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghmilhom taghha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi

Tiddikjara lill-konvenut u l-attur responsabbli ndaqs ghall-hsarat fuq imsemmija sofferti mill-attur fil-fond tieghu 755, High Road , Hamrun;

Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur fl-ammont ta' mitejn u sebgha u hamsin lira Maltin (Lm257);

Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dik is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez bin-nofs.

Bl-imghax mid-data tas-sentenza.

< Sentenza Finali >

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