PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 2 ta' Marzu 2001

Numru 32

Citaz. numru 330/93 DS

Anna Mallia
vs
Carmelo Bugeja u Carmel Anthony Baluci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Ghar id-Dud Estates Limited

Illum, 2 ta' Marzu 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-17 ta' Marzu 1993 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi l-attrici xtrat minghand is-socjeta' konvenuta il-fond ossia flat numru hamsa (5) fil-blokk ta' flats bl-isem The Oaks gewwa Triq George Borg Olivier, Sliema, bid-drittijiet tieghu kollha u dana skond il-kuntratt datat 10 ta' Awissu 1990 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

Illi l-konvenuti nomine minghajr il-kunsens tal-attrici qabdu u poggew zewg tankijiet tal-ilma gewwa x-xaft tal-imsemmi blokk, fejn wiehed minnhom qieghed jistrieh fuq twavel mqeghda fuq pajpijiet tal-hadid u dana barra t-twieqi tal-attrici b'tali mod illi ghalqu l-arja tal-imsemmi xaft kif ukoll naqqsu il-prospett ta' dawl tax-xaft b'konsegwenza illi dalmu il-fond tal-attrici u t-tieni wiehed taht il-fond tal-attrici li qieghed inaqqas l-arja u prospett ta' dawl fit-tarag komuni.

Illi minhabba dan l-agir illegali u abbusiv tal-konvenuti, l-attrici lanqas ma setghet tinghata polza ta' assikurazzjoni fuq il-fond taghha minhabba dan it-tank stante illi dana jista' jaghti access facili lil terzi sabiex ikunu jistghu jidhlu gewwa l-fond tal-attrici.

Illi l-konvenuti nomine gew interpellati sabiex inehhu dan it-tank pero' baqghu inadempjenti.

Illi l-konvenuti nomine kienu wkoll obbligaw ruhhom illi jaghmlu tarag fir-rampa tal-garage mixtri mill-attrici kif ukoll madum gewwa l-istess garage pero' naqsu milli jaghmlu dan minkejja li gia jinsabu mhallsa.

Illi wkoll il-konvenuti naqsu milli jaghmlu xogholijiet ta' tikhil u tibjid gewwa il-bitha interna fejn saru il-katusi tad-drenagg u naqsu milli jaghmlu ventilaturi fuq in-naha ta' wara tal-fond mixtri mill-attrici.

Illi l-konvenuti huma debituri lejn l-attrici fis-somma ta' hamsa u sebghin lira (Lm 75.00) liema somma hija dovuta bhala ammont sborzat mill-attrici sabiex jitwahhlu intercom u zewg main switches bl-installazzjoni tal-elettriku fil-garaxxijiet 13 u 14 tal-istess blokk ta' bini liema xogholijiet huma gja mhallsa lill-konvenuti pero' huma naqsu milli jaghmlu kif miftiehem.

talbet lil din il-Qorti:-

1. Prevja dikjarazzjoni li dawn it-tankijiet tal-ilma qeghdin inaqqsu l-arja u dawl gewwa l-fond tal-attrici, tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex inehhu dawk it-tankijiet tal-ilma flimkien mat-twavel u pipijiet u fin-nuqqas li jaghmlu dana tawtorizza lill-attrici li tnehhihom hi a spejjez tal-konvenuti occorrendo is-sorvelljanza ta' periti nominandi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti sabiex il-konvenuti jesegwixxu dawk ix-xogholijiet gja mhallsa konsistenti fir-rampa fil-garage, madum fl-istess garage, ventilaturi fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-attrici u tikhil u tibjid gewwa il-bitha interna.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrifondu lill-attrici is-somma ta' hamsa u sebghin lira liema somma hija dovuta skond il-

premessi bhala rifuzjoni ghal xogholijiet mhallsa u mhux esegwiti mill-konvenuti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fejn qalu:

Illi, salv ghat-tielet talba attrici, it-talbiet l-ohra taghha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tal-15 ta' Frar 1994 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fl-14 ta' Marzu 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' l-10 ta' Awissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, l-attrici kienet akkwistat mill-poter tas-socjeta` konvenuta *"the airspace between the second storey and the fourth storey which therefore forms the third storey and being of the height of eleven courses ...to form eventually the flat to be internally marked with the number five ...in George Borg Olivier Street, Sliema, and forming part of a block of flats to be called 'The Oaks'."* Il-kostruzzjoni saret mis-socjeta` konvenuta stess u skond pjanta u specifikazzjonijiet annessi ma' l-istess kuntratt.

Pero` l-attrici qed tilmenta dwar (1) zewg tankijiet ta' l-ilma tal-*fibre glass* imqieghda fuq kanen ta' ilma u injam go xaft u li minhabba fihom tnaqqsulha d-dawl u l-arja fil-fond taghha, (2) in-nuqqas ta' tliet ventilaturi, (3) tikhil u tibjid fil-btiehi nterni li ma regax sar wara li gew komunikati l-katusi, (4) tarag li allegatament kellu jsir fir-rampa li taghti ghall-garaxx.

Jigi osservat l-ewwelnett li ghalkemm fin-nota ta' kritika taghha l-attrici tghid li t-tankijiet saru *"minghajr il-kunsens ta' l-attrici u b'mod klandestin u vjolenti"*, mid-dicitura tac-citazzjoni huwa evidenti li din mhijiex azzjoni ta' spoll u ghalhekk ma hija se ssir l-ebda konsiderazzjoni riferibilment ghal tali azzjoni.

Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jaghmel is-segwenti osservazzjonijiet dwar l-ilmenti ta' l-attrici:

"25 Waqt l-access illi zamm l-esponenti gew indikati lilu l-affarijiet illi qieghda tilmenta minnhom l-attrici u dawn huma: (a) zewg tankijiet ta' l-ilma tal-*fibre glass* istallati fuq qafas ta' kanen ta' l-ilma w injam gewwa s-*shaft* kif deskritt fil-verbal ta' l-access; nuqqas ta' tlett ventilaturi; u tikhil u tibjid fil-btiehi interni illi ma regax gie mghoddi wara illi kienu gew ikkumnikati l-katusi; u (b) it-tarag illi allegatament kellu jsir fir-rampa. L-esponent jinnota illi l-ebda wahda minn dawn il-lanjanzi ma tiffigura bhala kondizzjoni specifika la fil-kuntratt u lanqas fuq il-pjanta. Dan huwa logiku ghaliex fil-fatt dawna huma dettalji tal-mod kid ser jigi kkompletat il-blokk in kwistjoni. Normalment meta propjeta' tinbiegh jigi specifikat biss dak illi ser jinghata lill-kompratur mill-bejjiegha. Ghalhekk kif normalment isir fil-kuntratt in ezami wiehed isib illi ssemmew is-sistemi komuni ta' l-entratura, ta' l-ispazji komuni tal-blokk, tas-sistema komuni tad-drenagg u affarijiet simili. Pero' ma huwiex specifikat precizament minn fejn ser jghaddu l-katusi jew minn fejn ser jghaddu l-kanen ta' l-ilma w l-*conduit* tad-dawl tas-sistemi komuni ghaliex dan huwa dettall illi normalment wiehed ma jurix f'dokumenti bhal dawn. Dana ma jfissirx illi allura ma humiex ser jitghaddew il-katusi ghaliex dawna bilfors iridu jinghaddew pero' l-metodu jew is-sistemi ta' kif ser jigi kkompletat il-bini hija haga barra mill-ftehim. Dana naturalment salv illi bi ftehim bejn il-partijiet ma jsirux kondizzjonijiet partikolari f''xi kaz fejn jigu stipulati dawna l-kondizzjonijiet jew dettalji tal-mod ta' kif ser jigi spiccat il-bini. Dwar it-tqeghid tat-tankijiet fis-*shaft* jidher illi dina kienet mizura illi ttiehdet bil-kunsens tas-sidien kollha ghall-kumdita' u sevizz ahjar ta' provvista ta' ilma. Fil-fatt jidher illi l-attrici mhux biss ikkuntentat b'dina is-sistema izda wkoll ippartecipat hija stess billi dana milli jirrizulta b'tank ta' daqs wisq akbar minn dawk illi kienu jitqieghdu mis-sidien l-ohra, tant illi skond ix-xhieda tal-konvenut Bugeja kellu lmenti mis-sidien l-ohra ta' l-appartamenti dwar id-daqs tat-tank ta' l-attrici.

26. Jirrizulta wkoll illi din is-sistema tat-tqeghid tat-tankijiet bl-ebda mod ma hija qieghda tikser xi disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji jew regolamenti ohra tant hu hekk illi l-Building Inspector illi ssejjah fuq il-post ra illi ma kien hemm l-ebda raguni il-ghala kellhom jittiehdu passi kontra t-tqeghid tat-tankijiet fis- *shaft* wisq aktar it-tankijiet illi tqieghdu quddiem it-twieqi ta' l-attrici."

27. Ghalkemm il-konvenut Bugeja xehed illi kien hemm imsemmi fil-kuntratt illi x-xerreja kellhom id-dritt illi jistallaw tank f'dan is-*shaft* ma jirrizultax hekk ghaliex fil-kuntratt ma jissemma xejn u lanqas hemm indikat fuq il-pjanta esebita illi tifforma parti mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attrici illi kien hemm tali disposizzjonijiet. Ghalhekk l-esponent jista' jikkonkludi biss illi kien hemm speci ta' ftehim bejn kullhadd illi kien hemm din is-sistema sabiex ikun jista' x-xerrej jaghmel uzu minnha ghall-kumdita' ta' l-uzu tal-flat tieghu.

28. Irid jigi spjegat ili sabiex ikun hemm pressa sufficjenti minn dawn it-tankijiet ghal gewwa s-sistema t-tankijiet ta' kull appartament ma twahhlux invell ma' l-appartament innifsu izda naturalment f'invell aktar 'il-fuq sabiex ikun hemm pressa mit-tank ghas-sistema ta' l-ilma. Ghalhekk it-tankijiet illi twahhlu quddiem it-twieqi ta' l-attrici huma ta' l-appartament sottostanti waqt illi dawk illi qieghdet l-attrici qeghdin f'sular aktar 'l fuq.

29. L-esponenent jixtieq jikkummenta dwar dak illi xehed missier l-attrici dwar il-post fejn suppost tqieghdu z-zewg tankijiet oggett ta' dina l-kawza. Skond hu dawn suppost tqieghdu fuq speci ta' pett tal-konkos kif sar fis-sulari ta' fuq. Pero' l-esponent jinnota illi dawna l-ixkafef saru billi mis-sular ta' fuq l-appartament ta' l-attrici l-faccata tat-tromba tat-tarag giet irtirata b'mod illi giet iffurmata dahla illi fiha setghu jinbnew dawn il-pettijiet tal-konkos illi pprovdew bazi f'kull sular sabiex jitqieghdu t-tankijiet. Peress illi fil-livell ta' l-appartament ta' l-attrici ma kienx hemm dina d-dahla u pett allura t-tankijiet ma setghux jitqieghdu kif tqieghdu fis-sulari ta' fuq u tqieghdu gewwa l-arja tas-*shaft* innifsu.

30. Ghalhekk ghalkemm dawna t-tankijiet huma l-istess bhas-sistemi illi tqieghdu fis-sular ta' fuq, il-posizzjoni taghhom hija differenti b'tali mod illi ppregudikat lill-attrici peress illi l-propjeta'taghha giet soggetta ghall-aktar ingombru fis-*shaft* minhabba dawna t-tankijiet. L-esponent jara illi l-ingombru ma huwiex daqshekk gravi minhabba l-fatt illi t-twieqi illi jaghtu ghal fuq is-*shaft* huma

tal-kuridur u ta' *spare toilet* u fil-fatt il-hgieg taghhom huwa hgieg matt jew iddizinjat b'mod illi wiehed ma jistax jara facilment il-barra sakemm ma jiftahx it-tieqa. Di piu' dan is-*shaft* zghir ghaddejjin sistemi ta' katusi u kanen u servizzi ohra b'mod illi ma tantx jaghtu skop illi wiehed joqghod jiftah it-tieqa biex igawdi xi veduta izda biss dan is-*shaft* huwa wiehed b'funzjoni ta' utilita sabiex jinghaddew is-servizzi go fihom.

31. L-esponent ihoss illi l-uzu ghall-skopijiet ta' dawl u arja ghal gewwa l-arja tal-kuridur tal-flat huwa sekondarju ghaliex l-ghan principali ta' dan is-shaft kien li jitghaddew is-servizzi u joffri dawl u arja b'mod limitat ghal *spare toilets* kif ukoll ghat-tarag. Ghalhekk bhala sodisfazzjon tar-rekwiziti tal-ligijiet sanitarji seta' kien hemm *shaft* wisq izghar sabiex jaghti d-dawl u l-arja necessarji ghall-*ispare toilet.* Ghalhekk ma hemm l-ebda kwistjoni illi qed ikun ta' pregudizzju illi hemm tankijiet fis-*shaft* quddiem it-tieqa ta' *lis-spare toilet* f'dan il-kaz. In kwantu ghall-kuridur u ghat tarag giet sfruttata l-opportunita' illi inghatat mill-posizzjoni ta' dan is-*shaft* sabiex ikun hemm ftit aktar dawl fit-tarag milli jkun hemm is-soltu w anke fil-kuritur ta' l-appartamenti. Fic-cirkostanzi ghalhekk l-esponent ihoss illi peress illi l-uzu tas- *shafts* huwa purament wiehed ta' *service utility* il-posizzjoni tat-tankijiet kif tqieghdu huwa aktar importanti minn xi nuqqas ta' dawl u arja li l-attrici tista' tgawdi mit-twieqi illi ghandha f'dan is-*shaft.* Di piu' din il-konkluzjoni hija rinforzata mill-fatt illi dina kienet sistema illi nholqot bejn il-partijiet li sfruttaw l-istruttura u sabu mezz biex igawdu beneficcji aktar ghall-effetti taghhom minghajr ma gew regolati b'xi dettalji jew dokumenti bhal kuntratti jew ftehim iehor u ghalhekk kullhadd uza l-ispazju illi seta' jiehu minn dan is- *shaft* biex iqieghed it-tankijiet tieghu. Fil-fatt jidher illi l-attrici wkoll sfruttatu ghal massimu ghaliex qieghdet tank wisq akbar minn dawk illi qieghdu sidien ohra.

32. Dwar il-ventilaturi tas-*shaft*, tal-kcina, tal-kamra tal-banju *en suite* u tal-*washroom* l-esponent jikkonferma illi dawna ma tqieghdux. Normalment dawna jitqieghdu waqt li jkun qed isir il-kisi u tibjid tal-post u meta jkun hemm il-bajjada mdendla fuq il-pont huma jwahhlu dawna l-ghotjien tal-ventilaturi fil-post max-xoghol. Dana naturalment bi zvista ma sarx u pero' l-attrici ghandha dritt illi tesigi li jsiru ghaliex jekk ma jsirux ikun b'tant facilita' l-ingress ta' l-ilma gewwa l-hajt u jikkawzalha l-hsara. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jipprovdu sabiex dawna l-ventilaturi cioe' l-ghotjien tal-ventilaturi jitwahhlu fil-post. Dwar it-tiswija tat-tikhil

u tibjid fil-btiehi interni rrizulta lill-esponent ukoll illi dana meta twahhlu l-katusi sabiex jigu kkumnikati s-sistemi tal-kamra tal-banju ta' l-appartament ta' l-attrici mas-sistema komuni thallew toqob u xoghol iddisturbat madwar il-bokkatura tal-katusi. Ghalhekk ghandu jsir rimedju billi jerga' jsir tikhil, kisi u tibjid necessarju madwar l-imbokkatura ta' dawn il-katusi sabiex ix-xoghol jigi ripristinat.

33. A rigward tat-tarag illi suppost kellu jsir fir-rampa tal-garaxx ghalkemm l-esponent jaqbel illi kien hemm kliem bejn il-konvenuti u missier l-attrici kif ukoll ma' xerreja ta' garaxxijiet ohra, dana kien diskors illi sar waqt it-trattattivi pero' ma kien hemm l-ebda rabta formali illi kellu jkun hemm dan id-dettall ta' access ghal gewwa s-sular tal-garaxxijiet. Ghalkemm l-agir tal-konvenuti huwa ta' min jiddeplorah ghaliex huma marru lura minn dak illi kienu wieghdu, ma kien hemm l-ebda impenn bil-miktub u kundizzjoni illi kellu jsir dan ix-xoghol taht xi forma ta' penali illi jista' jwassal sabiex l-attrici titlob xi kumpens ghal nuqqas da parti tal-konvenuti. Fil-fatt ma jidhi-rx illi ttiehdet azzjoni mis-sidien l-ohra sabiex il-konvenuti jew jigu mgieghla illi jipprovdu dan it-tarag inkella b'xi mod jikkumpensaw lis-sidien talli dana ma ghamluhx. Jirrizulta illi dan it-tarag sar mill-kompropjetarji tal-garaxxijiet u dana a spejjez taghhom. Dwar ir-rifuzjoni ta' Lm75 illi thallsu mill-attrici sabiex jigu pprovduti certi servizzi hemm il-qbil tal-konvenuti illi accettaw illi dana ghandu jithallas allura t-talba attrici f'dan is-sens hija gusta u ghandu jsir il-kumpens imsemmi"

Il-Qorti taqbel ma' l-attrici li d-daqs tat-tank ta' l-ilma li hija qeghdet fix-xaft mhuwiex rilevanti ghal dan il-kaz, izda ma taqbilx li jirrizulta li hemm ksur tal-ligijiet sanitarji da parti tal-konvenuti nomine. Joe Farrugia, *enforcement officer* ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, qal li kien sejjahlu l-attur (presumibilment riferenza ghal missier l-attrici, John Mallia) u kien ra tank ta' l-ilma quddiem it-tieqa. Huwa vverifika mas-sezzjoni tas-Sanita` u gie moghti r-risposta li ma kien hemm xejn fil-ligi li kien jipprojbixxi li jitqieghed tank ta' l-ilma f'pozizzjoni bhal dik. Difatti ma ttihdux passi la min-naha ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u lanqas da parti tas-Sanita`. Il-Qorti taqbel li xaft huwa intiz kemm biex jinghaddew is-servizzi kif ukoll biex jitgawdew l-arja u d-dawl mis-sidien ta' l-appartamenti. Naturalment dan irid isir fil-limiti ta' l-esigenzi tad-diversi appartamenti fil-blokk in kwistjoni. It-tankijiet in kwistjoni jidher li qed iservu l-appartamenti sottostanti dak ta' l-attrici li ma setghux

jitqeghdu fuq pett tal-konkos bhalma ghandhom l-appartamenti l-ohra u dan peress li f'dik il-parti x-xaft huwa aktar dejjaq. Huwa evidenti li l-pozizzjoni taghhom attwali jnaqqas izda mhux jaghlaq ghal kollox id-dawl u l-arja li l-attrici tista' altrimenti tgawdi. Pero` ma jirrizultax li dan sar kontra l-ligi jew kontra xi ftehim kontrattwali u ghaldaqstant ma tara l-ebda raguni biex tordna t-tnehhija ta' dawn iz-zewg tankijiet. Jekk jistghux jitwahhlu f'xi post iehor hija xi haga li ghandha tigi rizolta mill-partijiet stess, forsi tramite l-Assocjazzjoni tar-Residenti, fl-interess tal-bwon vicinat.

Dwar l-ilmenti l-ohra ta' l-attrici hija ma tghid xejn fin-nota ta' kritika taghha filwaqt li l-konvenuti nomine ddikjaraw li jaderixxu mal-konkluzjonijiet peritali b'dan li sa qabel il-kawza kienu accettaw li jirrifondu lill-attrici l-ispiza reklamata ghall-*intercom* u z-zewg *main switches*.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici biex isiru xi ventilaturi, biex isir it-tikhil u tibjid fil-bitha interna u biex il-konvenuti nomine jirrifondu s-somma ta' Lm75 ghandhom jigu milqugha skond il-konkluzjonijiet peritali.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-ewwel talba, tilqa' t-talbiet attrici l-ohra limitatament kif intqal u ghalhekk:

(1) Tordna li fi zmien xahar millum il-konvenuti nomine jwahhlu t-tliet ghotjien tal-ventilaturi li ghad hemm neqsin kif ukoll isewwu u jirripristinaw il-kisi, tikhil u tibjid madwar il-katusi fejn dawn gew miksura fil-bitha interna, u dan kollu a spejjez tal-konvenuti nomine, u
(2) Tikkundanna lill-konvenuti nomine jirrifondu, fuq l-ammissjoni taghhom stess, lill-attrici s-somma ta' Lm75 ghal xoghlijiet mhallsa u mhux esegwiti mill-konvenuti nomine.

Bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal zewg-terzi mill-attrici u terz mill-konvenuti nomine.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur