PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 22 ta' Gunju 2001

Numru 31`

Citaz. numru 14/94 DS

Nicolina Sultana
vs
Maurice u Catherine mizzewgin Mangion

Illum, 22 ta' Gunju 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Jannar 1994 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi l-attrici hija propjetarja u toqghod fil-fond 16, Nazarene Street, Paola, liema fond ghandu hajt komuni ma' kamra li taghmel parti mill-fond 32, Halsaflieni Street, Paola, propjeta' tal-konvenuti.

Illi precedentement l-imsemmija kamra kienet bitha, izda wara xi zmien kienet issaqqfet mill-awtur tal-konvenuti u sussegwentement l-istess konvenuti komplew saqqfu fuq is-saqaf ta' din il-kamra permezz ta' "fibreglass sheets".

Illi l-konvenuti huma propjetarji ta' zewg tankijiet tal-ilma li jinsabu mqieghda fuq l-ewwel saqaf u ilma mill-istess tankijiet qieghed kontinwament jippermea fil-hajt divizorju u anke qed jidhol fil-propjeta tal-attrici bil-konsegwenza li qed jigu kawzati lilha danni kbar mhux biss fil-hajt innifsu izda wkoll fis-sistema tal-elettriku taghha u dan stante li hemm pajpijiet tad-dawl mghoddija mill-imsemmi hajt.

Illi dan l-ilma qed jikkawza hafna umdita' fil-fond tal-attrici, liema umdita' qed jikkaguna wkoll hsarat fil-madum tat-tarag tal-attrici.

Illi skond certifikat mahrug mill-perit Joseph Mangion tal-20 ta' Novembru 1992 (Dok A) l-umdita' imsemmija tista tikkawza periklu ghall-attrici stante li s-sistema tad-dawl tinsab esposta ghall-ilma u ghall-umdita' provenjenti mill-fond tal-konvenuti.

Illi l-konvenuti naqsu li jirrimedjaw ghal din is-sitwazzjoni u jaghmlu tajjeb ghad-danni nonostante li gew debitament interpellati.

talbet lil din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-ilma u l-umdita provenjenti mill-fond taghhom qed jikkawza periklu u danni lill-attrici.

2. Tordna li l-konvenuti jaghmlu dak ix-xoghol kollu necessarju sabiex il-hajt divizorju jigi res impermeabbli u sabiex jitnehhew l-umdita u l-ilma mill-istess hajt u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u taht id-direzzjoni ta' perit tekniku minnha nominat.

3. U fin-nuqqas taghhom li jesegwixxu x-xoghol fiz-zmien lilhom moghti, tigi awtorizzata l-attrici sabiex tesegwixxi x-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenuti.

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici minhabba l-operat tal-konvenuti.

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-15 ta' Dicembru 1993 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Maurice Mangion fejn qal:

1. Illi l-intempestivita tal-azzjoni ntavolata kontrih peress illi fuq dil-kwistjoni huwa ma jaf xejn u sema' biha biss meta gie notifikat bl-affissjoni ta' dina c-citazzjoni u b'hekk l-attrici cahditu mil-possibilita illi jirrimedja bonarjament fil-kwistjoni.

2. In-nullita tac-citazzjoni odjerna stante illi l-konvenut, li huwa kerrej tal-fond flimkien ma martu, ma saritx ukoll kontra martu Agatha Mangion.

3. Illi t-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda peress illi mhux minnu illi huwa qed jikkawzalha xi danni kif qed tghid l-attrici.

4. Illi huwa dispost, u hekk kien ikun minn qabel dic-citazzjoni, jaghmel dawk l-affarijiet mehtiega u skond il-ligi biex, jekk dan hu l-kaz, ma jikkawzax danni lil terzi.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat id-digriet tat-13 ta’ Mejju 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 fil-5 ta’ Lulju 2000;

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

Ikkunsidrat illi:-

Il-Qorti ma tistax l-ewwelnett ma tikkummentax dwar il-fatt li nonostante li din il-kawza giet intavolata kwazi seba’ snin ilu, sostanzjalment kull ma sar kien access mill-perit tekniku fit-28 ta’ Gunju 1994 u s-smiegh tax-xiehda ta’ l-attrici fis-seduta tal-5 ta’ Dicembru 1994 meta hija ddikjarat li ma kellhiex aktar provi xi tressaq. Saru seba’ seduti ohra mill-perit tekniku izda inutilment. Il-konvenuti baqghu ma ressqux provi. Dwar l-

ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut ma ntqal xejn u ghalkemm il-perit tekniku ma llikwidax danni, dan il-fatt ghadda inosservat da parti ta' l-attrici.

Dwar l-ewwel eccezzjoni: Il-konvenut qieghed jeccepixxi l-intempestivita` ta' l-azzjoni peress li jsostni li ma kien jaf xejn dwar il-kwistjoni qabel ma saret l-affissjoni tac-citazzjoni u ghalhekk ma nghatax l-opportunita` li jirranga bonarjament. Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu jghid li lill-attrici ma jafhiex u qatt ma kellimha fuq il-kwistjoni u qatt ma rcieva xi intimazzjoni minghandha biex jaghmel jew jieqaf jaghmel xi haga li qed tikkawzalha danni. Fic-citazzjoni l-attrici taghmel riferenza ghal ittra legali mibghuta lill-konvenut tal-15 ta' Dicembru 1993, fid-dikjarazzjoni guramentata taghha tghid li l-konvenuti gew interpellati biex jirrimedjaw ghas-sitwazzjoni u meta xehdet ikkonfermat mill-gdid id-dikjarazzjoni guramentata taghha.

Il-Qorti tosserva li huwa ferm inverosimili li kwistjoni bhal din ma tkunx ingabet ghall-attenzjoni tal-konvenuti qabel ma ttiehdu proceduri gudizzjarji. U difatti l-attrici kkonfermat li l-konvenuti gew interpellati. Fi kwalunkwe kaz, kull ma ghamlet l-attrici b'din ic-citazzjoni kien li ezercitat dritt taghha skond il-ligi. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi insostenibbli.

Dwar it-tieni eccezzjoni: In-nota ta' l-eccezzjonijiet gietipprezentata minn Maurice Mangion li eccepixxa n-nullita` tac-citazzjoni ghax ma saritx ukoll kontra martu Agatha Mangion. Effettivament ic-citazzjoni saret kontra "Maurice u Catherine konjugi Mangion". Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu l-konvenut ighid li martu jisimha "Agatha". Kif diga` ntqal il-konvenuti ma ressqux provi. Pero` l-attrici stess injorat din l-

eccezzjoni ghal kollox. Il-Qorti tosserva li fi kwalunkwe kaz anke jekk stess hemm isem hazin, dan ma jistax iwassal ghan-nullita` tac-citazzjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Dwar il-mertu: L-attrici hija proprjetarja tal-fond 16 Nazarene Street, Paola li hija wkoll ir-residenza taghha. Il-konvenut jikri l-fond 32 Triq Hal-Saflieni, Paola li jinsab wara l-kantuniera kif iddur minn fejn hemm il-post ta' l-attrici b'mod tali li l-hajt ta' wara tal-bitha tieghu jifforma parti mill-hajt ta' l-appogg bejn il-fond ta' l-attrici u terzi. Il-bitha tal-konvenut tmiss mal-parti tal-fond ta' l-attrici fejn hi ghandha l-intrata u tromba tat-tarag. F'din il-bitha hemm kamrin tax-*shower* illi jaghlaq parti mill-istess bitha kif ukoll tisqifa bil-fdewwec tal-*fibre glass*. Il-kamra giet ikkonvertita mill-konvenut ghal kamra tax-*shower* u kesa l-hajt bil-madum u ghadda l-kanen minn barra hlief ghall-parti mis-sistema illi ghaddejja minn wara l-madum tal-hajt gewwa l-hajt ta' l-appogg ma' l-attrici. Is-saqaf tal-kamra huwa baxx u fl-ispazju bejn il-pjanci illi jsaqqfu l-bitha hemm tankijiet ta' l-ilma fuq is-saqaf tal-kamra tax-*shower*.

Il-perit tekniku kkonstata illi l-qlib ta' dan is-saqaf ta' fuq ix-*shower* jaqleb lejn il-hajt in kwistjoni. Il-parti l-ohra tal-bitha jirrizulta illi mhijiex imsaqqfa. Mill-investigazzjoni illi ghamel l-istess perit jirrizulta wkoll illi l-livell tal-fond tal-konvenut huwa tliet filati aktar 'il fuq mil-livell tal-fond ta' l-attrici. Il-fond tieghu pero` qieghed zewg filati taht il-livell tal-fondi kontigwi fl-istess triq. Waqt l-istess access gie kkonstatat illi l-hajt ta' wara u tal-genb fil-bitha tal-konvenut huma umduzi u fihom irqajja ta' melh u tixrib.

Il-perit kompla josserva li fuq in-naha ta' l-attrici, ezatt fil-parti tal-hajt illi jikkorrispondi ma' fejn il-konvenut ghandu l-bitha u kamra

msemmija, l-attrici ghandha t-tarag taghha. Ma' genb l-ewwel skaluna hemm irqajja ta' umdita` mal-hajt tant illi z-zebgha qed tintnefah u tinqala' fi rqajja. Irrizulta wkoll li hemm irqajja ta' umdita` fiz-zokklatura u ohra f'nofs l-gholi tal-hajt. Minn barra dan, sezzjoni tal-*conduit* ezatt fejn hemm *point* u *switch* ftit qabel it-tarag huwa mixkuf.

L-attrici xehdet illi wara l-access rega' tfacca l-umdita` u z-zebgha kienet qed tintnefah b'roqgha gholja ta' xi zewg filati. Dina r-roqgha tfaccat fil-parti ta' gewwa ta' l-intrata u qed tinfirex kwazi sat-tarag. It-tarag ukoll ixxarrab fir-raba' u hames skaluni illi jmissu mal-hajt fejn ghandu l-parti l-mikxufa tal-bitha l-konvenut. L-attrici tghid illi anke l-hajt hawn huwa umduz u li issa allura l-umdita` tfaccat mal-bitha kollha. L-attrici rrappurtat illi wara l-access il-konvenut spostja t-tankijiet ta' l-ilma li kellu fuq dan is-saqaf tax-*shower* ghan-naha l-ohra tal-bitha u li qala' l-fdewwec tal-*fibre glass* biex issa l-bitha kollha giet mikxufa.

L-attrici qalet ukoll li madwar sena qabel kienet dahlet id-dar u sabet ghadira ilma hdejn it-tarag illi jigi mal-hajt fejn ghandu x-*shower* il-konvenut. Dan gara fis-sajf ta' l-1993 u ma regax kellha incident simili. Hi kompliet tghid li ghalkemm il-konvenut ghamel ix-xoghlijiet illi ddeskriviet, l-umdita` xorta baqghet hemm u li hi kienet ghadha ma sewwietx is-sistema tad-dawl u halliet kollox kif kien waqt l-access. Qalet ukoll li minbarra li nehha l-fdewwec u sposta t-tankijiet il-konvenut qieghd zgoxx mal-hajt ta' l-appogg fejn ghandu s-saqaf bit-tankijiet, pero` meta ghamlet ix-xita xorta dahal l-ilma ghaliex intnefah il-*water paint*; dan gara f'livell 'il fuq mis-saqaf tieghu. Hi ndunat b'dak li kien ghamel ghax rat minn fuq il-bejt taghha.

Fid-dawl tal-provi migbura u l-konstatazzjonijiet li l-perit tekniku ghamel waqt l-access, huwa wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

"Huwa fatt illi fejn ghandha l-umdita' u hsara fil-hajt ta' l-appogg l-attrici jikkorrispondi ma' sa fejn il-konvenut ghandu l-bitha tieghu nkluz il-kamra tas-"shower" bis-saqaf tieghu fejn kellu l-fdewweg kif ukoll fejn ghandu l-parti tal-bitha illi issa giet mikxufa. Huwa fatt ukoll illi l-bejt tal-kamra tas-"shower" tal-konvenut jaqleb lejn il-hajt ta' l-appogg illi jigi ma' l-attrici. Kwindi kull ilma li seta' jaqa fuq dan is-saqaf jimxi biex jigi sa mal-hajt ta' l-appogg u jistaghdar hemmhekk sakemm jew jinzel mill-katusa nkella jinxef. Dana ta' bilfors jkkrea sitwazzjoni ta' umdita' konsistenti u kwazi permanenti billi jew minhabba xita jew minhabba illi jfuru t-tankijiet, is-saqaf kien ikun imxarrab ta' spiss. L-attrici tixhed illi minkejja illi l-konvenut esegwixxa certu xogholijiet rimedjali fosthom tqeghid ta' zgoxx bejn is-saqaf tal-kamra tas-"shower" u l-hajt ta' l-appogg is-sitwazzjoni baqghet l-istess kif kienet stante illi baqghu jitfaccaw irqajja ta' umdita' fuq in-naha taghha.

Il-hajt ta' l-appogg illi hu mikxuf fuq in-naha tal-konvenut ma tantx jara xemx stante l-pozizzjoni tieghu. Ghalhekk sitwazzjoni ta' umdita' iddum ma tigi eliminata minhabba illi ftit ikun hemm azzjoni tax-xemx biex tnixxef il-hajt u l-arja ta' madwarha. Mill-banda l-ohra l-fdewwec illi kienu mqieghda fuq parti ta' dina l-bitha kellhom certu beneficcju billi kienu jilqghu x-xita milli taqa' u ccarcar mal-wicc tal-hajt u tumdah aktar. L-esponent jispjega illi dan il-hajt huwa wiehed singlu mibni bil-gebel, kwindi ma jaghtix dik il-protezzjoni ta' insulazzjoni u ta' impermeabbilita' illi wiehed jistenna bhal meta l-hajt jinbena b'gebel dobblu. Minhabba l-komposizzjoni kimika tal-gebla taghna l-umdita' u ilma malajr jinxtorbu mill-gebel billi jghaddu mill-pori u jittiehdu ghal

lejn l-intern b'azzjoni illi tissejjah "capillarity". Ghalhekk stante c-cirkostanzi ta' nuqqas ta' esposizzjoni lejn ix-xemx dan il-hajt baqa' tista' tghid dejjem f'sitwazzjoni ta' umdita' kostanti u ta' bilfors allura illi certa umdita' kienet tghaddi ghat-travers il-hajt u titfacca fl-ambjenti ta' l-attrici specjalment jekk dawn ta' l-ahhar kienu mnixxfa sew u imsahhin u ghalhekk jiffacilitaw il-"heat transfer" mill-parti l-kiesha lejn il-parti aktar shuna li f'dan il-kaz jikkorrispondi ma' fejn ghandu l-bitha l-konvenut sa l-ambjent ta' l-intrata ta' l-attrici.

Pero' certament ix-xogholijiet illi gew esegwiti fil-fond tal-konvenut ikkontribwew materjalment sabiex il-hajt jumda aktar. Bizzejjed wiehed isemmi li tqatta l-ingall tas-saqaf tal-kamra tas-"shower" fil-hajt ta' l-appogg, is-saqaf, cioe' il-kontrabejt ta' din il-kamra jaqleb lejn l-istess appogg, kif ukoll kien hemm it-tankijiet illi facilment setghu jfuru jew jqattru w ippermettu certu kwantita' ta' ilma illi jaqleb u jistaghdar ma' dan il-hajt. Tenut dan ghalhekk kien facli illi l-gebla tal-hajt tixrob u terdgha l-ilma jew umdita' u tippermetti illi jitfacca' fuq in-naha l-ohra fejn hemm il-propjeta' ta' l-attrici. Dana jispjega l-istat umduz tal-hajt bil-konsegwenzi ta' hsarat fiz-zebgha u xogholijiet simili.

Bla dubju ta' xejn dan ix-xoghol tal-konvenut ghalhekk qieghed jikkawza l-hsara illi tfaccat fit-tarag ta' l-attrici. Sabiex tigi eliminata dina l-hsara u sabiex ukoll incidenti bhal dawn ma jergghux jirrepetu ruhhom iridu jsiru certu xogholijiet ta' "insulation" f'dan il-hajt sabiex ma jibqax jixrob l-umdita' u jikkawza l-hsarat illi minnhom qed tilmenta l-attrici. L-ewwelnett l-esponent jissuggerixxi illi ghandu jinsab il-fil tal-qatran sabiex jigi assigurat illi dan qieghed tajjeb u li ma hemm l-ebda kaz ta' "bridging" bejn il-pedament fil-fond tal-konvenut u l-komplament tal-hajt 'il fuq mill-qatran. Jekk jinsab li kif fil-fatt jezisti kaz ta' "bridging"

allura ghandu jitqatta' fil irqiq u dejjaq bejn il-madum u l-hajt ta' l-appogg u dan l-ispazju jimtela' bi prodott tajjeb illi jista' jaghti protezzjoni kontra l-umdita' u jissigilla l-paviment b'mod illi s-sitwazzjoni ta' "bridging" tigi eliminata. Imbaghad ghandu jigi assigurat illi s-saqaf tal-kamra tas-"shower" ma jaqlibx lejn in-naha ta' l-appogg halli f'kaz illi jistaghdar l-ilma fuq dan is-saqaf ma tibqax l-inkonvenjenza illi l-ilma qieghed jaghmel meta jistaghdar mal-hajt in kwistjoni.

Huwa importanti wkoll illi jigi assigurat illi l-madum tal-hajt u uzu tal-kamra fil-bitha bhala "shower" bil-konsegwenza illi l-hajt ikompli jumda u jgharraq ix-xoghol fuq in-naha ta' l-attrici. F'kaz illi jinstab illi hemm "bridging" hemm ukoll, allura l-madum tal-hajt u ta' l-art ikollu jinqala' sabiex isiru xogholijiet rimedjali necessarji bhal per ezempju ssigillar tal-fil tal-qatran u tqeghid tal-madum mal-hajt b'mod illi ma tigix aggravata s-sitwazzjoni ta' umdita' fil-post.

L-esponent ma jidhirlux illi jekk il-hajt huwa mizmum fi stat tajjeb, imkahhal u mbajjad sew ghandu jigi mgieghel illi jipprovdi xi mizuri ghal-kontra l-umdita' illi mhumiex dawk li normalment wiehed jistenna li jsir f'bini simili, bhal tikhil u tibjid tal-hajt. Jekk il-hajt jinzamm fi stat ta' manutenzjoni sodisfacenti u jekk jittiehdu l-mizuri sabiex ma jigix aggravat jew facilitat id-dhul ta' l-umdita' minn gol-pedament, allura l-konvenut ma ghandux jigi mgieghel illi jesegwixxi xogholijiet ulterjuri. Se mai l-attrici ghall-protezzjoni tal-hajt minn gewwa tista tapplika forma ta' zebgha illi tintuza normalment fuq superfici esposti ghall-maltemp, pero' dana a spejjez taghha minhabba illi qed isir unikament biex tissalvagwardja l-interessi taghha. Dina z-zebgha tigi applikata fuq l-estern, u cioe' allura fit-bitha tal-konvenut.

In konkluzjoni ghalhekk l-esponent jidhirlu illi gie ppruvat illi l-kawza ta' l-umdita' gejja mix-xogholijiet illi hemm fil-fond tal-konvenut. U li ghalhekk ghandhom jittiehdu l-mizuri rimedjali illi huwa ppropona sabiex tigi eliminata l-possibilita' ta' umdita' minhabba dawn ix-xogholijiet. Il-konvenut ghandu jigi ordnat illi jesegwixxi dawn ix-xogholijiet imsemmija u dana fi zmien tlett xhur preferibbilment bejn Awissu u Ottubru."

Fid-dawl tal-konkluzjonijiet fuq raggunti mill-perit tekniku ghalhekk, u liema konkluzjonijiet ma gew bl-ebda mod kontradetti, l-ewwel tliet talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

L-attrici talbet ukoll li jigu likwidati d-danni li hija sofriet minhabba l-operat tal-konvenuti u li konsegwentement il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu dawk id-danni hekk likwidati. Jigi osservat li l-attrici ma ressqet l-ebda prova dwar id-danni li allegatament sofriet u l-perit tekniku ghalhekk ma llikwidax danni. Ghalhekk ir-raba' u l-hames talbiet qed jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tichad ir-raba' u l-hames talbiet ta' l-attrici, tilqa' l-ewwel tliet talbiet taghha u

(1) tiddikjara li l-ilma u l-umdita` provenjenti mill-fond tal-konvenuti qed jikkawza danni lill-attrici,

(2) tordna li jaghmlu x-xoghol rimedjali kollu kif propost mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu u dan fi zmien tliet xhur taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,

(3) tawtorizza lill-attrici biex, fin-nuqqas li jigi esegwit x-xoghol in kwistjoni fit-terminu moghti, tesegwixxi x-xoghol hi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur