MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 504/2001/1

Emanuel Attard

Vs

George u Maria konjugi Tedesco

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-30 ta' Marzu, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta illi;

L-attur huwa l-proprjetarju tal-fond numru 70, Triq l-Eghlejjel, Gudja, filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti 69, Triq l-Eghlejjel, Gudja;

Fis-sular t'isfel tal-proprjeta' ta' l-attur qed jippenetra xi ilma fil-kcina mas-saqaf li jidher li gej mit-terrazin ta' wara tal-proprjeta' tal-konvenuti (Dok. A);

Minhabba l-penetrazzjoni ta' l-ilma l-attur qieghed isofri danni konsegwenzjali ghal liema danni huma unikament responsabbli l-konvenuti;

Jehtieg li jigu ezegwiti xogholijiet riparattivi fil-proprjeta' tal-konvenuti sabiex ma jibqax jippenetra l-ilma ghal gol-fond ta' l-attur;

Il-konvenuti interpellati biex jirrimedjaw ghall-hsarat baqghu inadempjenti;

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex;

1. Tiddikjara li jehtieg li jigu ezegwiti xogholijiet riparattivi fil-fond tal-konvenuti biex ma jibqax jippenetra l-ilma mill-fond tal-konvenuti gol-fond ta' l-attur.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jezegwixxu x-xoghol riparattiv kollu fil-fond taghhom stess okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jezegwixxu x-xoghol tawtorizza lill-attur jezegwixxi huwa x-xoghol *a* spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' l-istess perit.

4. Tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

5. Tillikwida d-danni okkorrendo bl-opra ta' l-istess perit nominand.

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorju ta' l-1 ta' Frar, 2000, u tad-9 ta' Mejju, 2000, u bl-imghax relativ sal-

pagament effettiv kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata mill-konvenuti li in forza taghha eccepew illi;

1. L-hsara li minnha jilmenta l-attur mhix qed tigi kawzata mill-fond tal-eccipjenti, li *kwindi* m'ghandhom ebda responsabilita' la ghar-riparazzjonijiet necessarji u anqas ghad-danni pretizi mill-attur. Ara l-anness ***Dokument "GT"*** – rapport mill-perit inkarigat mill-eccipjenti.

2. Ghall-kuntrarju, skond l-istess rapport Dok GT, hija umdita li gejja mill-fond tal-attur li qed tikkawza danni lill-fond tal-eccipjenti, li minn issa qed jirriservaw li jmexxu kontra l-attur ghall-istess hsarat u danni konsegwenzjali.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Marzu, 2002, li in forza tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti sabiex jirrelata fuq it-talbiet tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat id-diversi affidavits ipprezentati mill-partijiet;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fid-9 ta' Ottubru, 2003, u minnu mahluf u kkonfermat fl-udjenza tat-30 ta' Marzu, 2004;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma girien ta' xulxin, u peress li ricentement l-attur qed jiskontra tbajja ta' umdita' fil-partijiet divizorji ta' bejn il-fond tieghu u dak tal-konvenuti, fetah dawn il-proceduri sabiex wara li tigi identifikata r-raguni tal-umdita', il-konvenuti jigu ordnati jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex tigi rrangata l-hsara u t-tnehha r-raguni tal-umdita' li qed isofri minnha l-attur.

Il-perit tekniku mahtur mill-Qorti kkonstata li l-hsarat li l-attur qed jilmenta minnhom huma s-segwenti:

(a) Tixrib fis-saqaf u hajt tal-kcina, *cioe'*, fl-appogg mal-konvenut;

(b) Moffa fil-hajt tal-appogg proprju fuq il-hajt tal-kcina;

(c) Konsenturi fil-hitan fil-kamra ta' barra fl-ewwel sular.

Mill-indagini li ghamel il-perit tekniku, jirrizulta illi kemm il-hajt tal-appogg tal-kcina, kif ukoll il-hajt tal-appogg fis-sular ta' fuq, huma mibnija mhux skond il-ligi u lanqas kif titlob is-sengha u l-arti ghax huma mibnija b'gebel tal-kantun singlu, meta kellhom jkunu jew dobblu jew inkella tal-*bricks* tad-dobblu. Jirrizulta wkoll li ma' l-appogg fuq in-naha tal-konvenut hemm veranda mikxufa li l-art taghha hi miksija bil-madum ceramika u tigi livell mas-saqaf tal-kcina u ma' l-art tas-salott ta' l-attur; huwa proprju matul din il-veranda li hemm tbajja u moffa mal-hajt tal-attur.

Mill-provi processwali jirrizulta wkoll li meta l-attur xtara d-dar tieghu, ghamel tibdiliet strutturali fil-fond. Kamra laterali giet mibdula f'*garage*, tant li l-attur kellu jdahhal travi tal-hadid fil-faccata u wara carrat bieb wiesgha ta' *garage*; l-attur waqqa wkoll diversi hitan divizorji li wkoll kienu *"load bearing"*.

Il-perit tekniku kkonstata wkoll illi preciz mal-hajt tal-kcina u proprju fuq wara, hemm hajt gholi li jifred iz-zewg gonna tal-partijiet. Dan il-hajt kellu xi fili miftuhin u kien qed jixrob l-ilma tax-xita u jumda; din tigi sewwa sew mal-hajt tal-kcina ta' l-attur fejn hu mtebba w umdu. Xi zmien

qabel l-access mizmum mill-perit tekniku, jidher li l-attur kahhal u zebgha dan il-hajt, specjalment fl-*area* mal-hajt tal-kcina, biex b'hekk l-umdita' naqset u tat bidu biex l-umdu fil-kcina jinxef u jispicca.

Wara li ghamel dawn l-osservazzjonijiet, u wara li qies ic-cirkustanzi tal-kaz, il-perit tekniku wasal ghal dawn il-konkluzzjonijiet li l-Qorti sejra tipproduci.

"Rigward l-ewwel ilment tal-attur cioe' umdita fis-saqaf u hitan tal-kcina, u moffa fis-salott fis-sular ta' fuq, is-sottoskritt jghid li din hi dovuta ghal tlett affarijiet:

1. L-ewwel u qabel kollox, il-hajt estern hu hajt singlu u espost ghax-xita, rih u xemx u ma jikkonfermax mal-ligi sanitarja. L-attur setgha jew bena hajt dobblu tal-gebel jew hajt tal-bricks dobblu biex b'hekk hu mhux biss jevita l-ingress ta' ilma w umdita' izda wkoll jikkonforma mal-ligi. L-attur naqas li jaghmel dan u qed ibati l-konsegwenzi ta' dan in-nuqqas.

2. *Source* iehor ta' umdita' hi l-kantuniera fejn il-hajt tal-appogg bejn il-gonna tal-partijiet jiltaqa' mal-hajt estern tal-kcina. Hawn jidher li kien hemm xi haga mhux flokha tant li l-attur minn jeddu kahhal din l-*area* u zebbaghha tajjeb bir-rizultat li l-*area* umda fil-kcina, waqt l-ahhar access kienet niexfa ghal kollox. Jidher li l-umdita' kienet fil-kantuniera tal-kcina mis-saqaf sa l-art, xi haga li turi li l-umdita' kienet diehla wkoll mill-hajt *gia* deskritt *cioe'* il-hajt bejn iz-zewg gonna.

3. *Source* iehor ta' umdita' u moffa hu t-terrazzin mikxuf fil-fond tal-konvenuti. Jidher li minn hawn xi ammont ta' umdita' dahlet, *pero'*, jidher li l-konvenut ha prekawzjoni u anke ghamel *sealer* mal-*skirting* biex b'hekk inehhi / inaqqas il-possibilita' ta' umdu li jipperikola fil-fond tal-attur. Fil-fatt l-umdita' / moffa fil-fond tal-attur jidher li qed tinxef.

Biex l-attur inehhi l-moffa u tbajja li hemm fil-hajt illum hemm bzonn li l-kamra tal-kcina u dik tas-salott jigu mnaddfa u mizbugha u dan bi spiza ta' mitt lira.

Peress li din il-hsara hi dovuta in parti ghan-nuqqas ta' l-attur u in parti ghan-nuqqas tal-konvenut, u in parti ghax l-attur ma tellax il-hajt tad-dobblu kif titlob is-sengha u l-arti u kif titlob il-ligi sanitarja, is-sottoskritt ihoss li l-ispiza hawn fuq imsemmija ta' mitt lira ghandha tigi sopportata ghal dak li hu kwart mill-konvenut u tlett kwarti mill-attur.

Rigward it-tieni lment *cioe'* li hemm konsenturi fil-hitan tal-kamra fuq quddiem u ohrajn, is-sottoskritt jghid li peress li rrizulta li l-attur, fetah bieb kbir ta' *garage* fuq il-faccata, u peress li l-istess attur nehha diversi hitan (*load bearing walls*) fis-sular t'isfel, wiehed jifhem 'l ghaliex hargu d-diversi *hair cracks* fis-sular ta' fuq. Ta' dawn il-*hair cracks* il-konvenut m'hu hati xejn u kull ma' gara hu rizultat biss tax-xogholijiet li l-attur stess ghamel.

Rigward blata maqsuma f'wahda mill-kmamar fuq, is-sottoskritt jghid li rrizulta mill-access illi din il-blata ta' tieqa m'hiex maqsuma kif haseb l-attur, b'rizultat ta' xoghol li ghamel l-attur fid-dar tieghu, izda irrizulta li l-blata hi ciava w ghalhekk il-qasma m'hiex difett izda tifforma parti mic-ciava".

Ghalhekk, il-perit tekniku kkonkluda li ghall-ilmenti mressqa mill-attur, il-konvenuti ma jahtux hlief ghal parti zghira, *cioe'*, fejn il-veranda mikxufa kienet qed tghin il-prezenza tal-umdita' fil-hajt tal-appogg bejn il-kontendenti. Din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku, u ma tarax ghaliex ghandha tiddipartixxi minnhom; *kwindi* qed taddotthom u taghmel taghha l-konkluzzjonijiet kollha milhuqa mill-perit tekniku. Peress li x-xogholijiet rimedjali proposti huma ta' entita zghira, u l-parti l-kbira tal-ispiza ghandha tkun sopportata mill-istess attur, il-Qorti thoss li, fic-cirkustanzi, ikun aktar jaqbel li l-kawza tigi determinata billi l-konvenuti jkunu kkundannati jhallsu mill-ewwel lill-attur sehemhom, jigifieri Lm25, tal-ispiza necessarja biex isir ix-xoghol rimedjali, u thalli x-xoghol li ghandu jsir f'idejn l-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-ewwel talba attrici kif dedotta, tichad it-

tieni u t-tielet talba, tilqa’ *in parte* r-raba’ talba, billi tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli fi grad ta’ kwart ghal parti mid-danni sofferti mill-attur, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta’ Lm25 (hamsa u ghoxrin lira Maltin) *in linea* ta’ danni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu tlett kwarti (¾) mill-attur u kwart (¼) mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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