



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 1297/1997/1

Aldo u Marcon miżżewġin THEUMA

VS

DEBONO DEVELOPMENTS LIMITED u Paul Debono

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Citazzjoni mressaq fid-9 ta' Ġunju, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-imħarrkin jitqiesu responsabbli għall-ħsara li kienet qegħda tiġri lid-dar tal-atturi minħabba tnixxija ta' ilma, u biex l-imħarrkin jagħmlu tajjeb għal dik il-ħsara;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-6 ta' Marzu, 1998, li biha, l-imħarrekk Paul Debono qal li ma messux ġie mħarrekk għaliex il-bini li minnu qegħdin jilmintaw l-atturi ma kienx tiegħu. Huwa talab li jinħeles milli joqgħod fil-kawża. Min-naħa tagħha, il-kumpannija mħarrka tgħid li ma taħtix għall-ħsara li l-atturi jgħidu li

Kopja Informali ta' Sentenza

qegħdin iġarrbu, għaliex it-tnixxija tal-ilma m'hijiex ġejja min-naħa tal-proprjeta' tagħha;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-2 ta' Marzu, 1998, li bih il-Qorti ordnat li l-kawża tinstama' bl-urġenza u ħatret lill-Perit Arkitett Joseph M. Jaccarini bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar ir-raġuni tal-ħsarat imsemmija fit-talbiet attriċi;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit tekniku fit-3 ta' Mejju, 2001¹, u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smiġħ tas-16 ta' Novembru, 2001;

Rat in-Nota ta' Kritika mressqa mill-imħarrkin fit-2 ta' Ġunju, 2003²;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-17 ta' Settembru, 2003³, bi twegiba għal dik tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża, u kif ukoll dawk tal-kawża fl-ismijiet maqluba⁴, safejn dik tista' tirreferi għal din il-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tagħha tas-26 ta' Novembru, 2003, tal-4 ta' Marzu, 2004, tal-20 ta' Mejju, 2004, tas-7 ta' Ottubru, 2004, u tat-13 ta' Jannar, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal rimedju minħabba ħsara li qegħda ssir f'post li jingħad li ġejja minn post li jmiss miegħu. L-atturi jgħidu li għal din il-ħsara jaħtu l-imħarrkin, u jriduhom jagħmlu kulma huwa meħtieġ biex isewwu u jneħħu l-għajn mnejn ġejja l-ħsara;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li ma jaħtu xejn ta' dak li l-atturi qegħdin jilmintaw minnu għaliex mhux

¹ Paġġ. 49 sa 69 tal-proċess

² Paġġ. 100-1 tal-proċess

³ Paġġ. 103-5 tal-proċess

⁴ Ċitazz. Nru. 1996/99JRM

minnu li t-tnixxija tal-ilma u l-umdità' li hemm fil-post tal-atturi ġejja minn xi haġa li saret jew li tinsab fil-ġid tal-kumpannija m'harrka. Jgħidu wkoll li l-imħarrek Paul Debono m'għandux iwieġeb personalment għall-pretensjonijiet attriċi, u jmissu jinħeles milli jibqa' fil-kawża;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti, kemm ta' din il-kawża u kif ukoll tal-oħra fl-ismijiet maqluba u li qegħda tinqata' b'sentenza wkoll illum, juru li l-atturi huma sidien ta' dar bl-isem ta' "Casa Margherita", fi Triq Ganu, Birkirkara, li huma kienu kisbu fl-1991, mingħand wieħed Winston Caruana, u daħlu jgħixu fiha fl-1993. Ħajt ma' ħajt ma' naħa tal-imsemmija dar, hemm binja ta' żewġ sulari (fuq garaxx), bl-isem ta' "Sylvia Flats", imma li għandha l-bieb ewlieni tagħha jagħti fi Triq Papa Ġwanni XXIII, li hija ġid tal-kumpannija m'harrka. Tul parti minn dan il-ħajt, fiż-żewġ sulari tad-dar tal-atturi, ħarġu dbabar ta' tixrib u ta' umdità'. Fi Frar tal-1997⁵, l-atturi bagħtu għal perit biex tara mnejn kien ġej dak it-tixrib u ħallitilhom ċertifikat. Il-kumpannija m'harrka wkoll bagħtet perit imqabbad minnha biex jistħarreg l-ilment tal-atturi, u dan ħareġ ċertifikat⁶ li bih wasal għall-fehma li t-tnixxija ma kinitx ġejja mill-binja tal-kumpannija. Fid-9 ta' Ġunju, 1997, infetħet il-kawża;

Illi l-ewwel kunsiderazzjoni legali dwar il-fatti riżultanti hija dik dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Paul Debono. Huwa jgħid li ma kienx il-kontradittur legittimu tal-azzjoni attriċi, u dan għaliex il-bini li jmiss ma' d-dar tal-atturi mhux tiegħu imma tal-kumpannija m'harrka. Minbarra dan, huwa personalment m'għamel xejn li għalih irid iwieġeb għal xi ħsara mgarrba mill-atturi. Din l-eċċezzjoni tidher mistħoqqa, u jrid jingħad li l-atturi ma għamlu xejn biex jikkontestawha jew imieru l-prova li ngabet li hija l-kumpannija m'harrka u hi biss li tista' twieġeb għall-ilment tagħhom jekk kemm-il darba jirriżulta li hemm xi ħtija għal dak li seħħ;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra teħles lill-imħarrek Paul Debono milli jibqa' fil-kawża għaliex m'huwiex il-kontradittur legittimu tal-pretensjonijiet attriċi;

⁵ Dok "A", f'pag. 5 tal-proċess

⁶ Dok "X", f'pag. 9 tal-proċess

Illi dwar il-mertu, fil-qofol tagħha, l-azzjoni attriċi hija waħda għal risarciment ta' dannu mgarrab marbut max-xilja li l-imħarrkin, jew min minnhom, jaħtu għal dan id-dannu. Il-parametri ta' azzjoni mibnija fuq il-ħtija akwiljana huma mfasslin mil-liġi nfisha. L-għajn ewlieni li jsejjes ir-responsabbilta' ċivili toħroġ minn imġiba li wieħed jislitha minn dolo jew ħtija⁷;

Illi huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha⁸, u li jitqies fi ħtija kull min, f'għamilu, ma jużax il-prudenza, għaqaq u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja⁹. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqaq, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk¹⁰. Madankollu, ħsara li sseħħ b'aċcident jew b'forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor¹¹;

Illi bil-frazi "dmir impost mil-liġi" wieħed għandu jifhem kull għamla ta' ksur jew trasgressjoni ta' xi dover li l-liġi tqiegħed fuq persuna partikolari f'xi ċirkostanza partikolari¹², u dan taħt il-massima *qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non fecit*. Bilkemm għandu għalfejn jingħad li b'liġi hawn wieħed ma jifhimx biss il-liġi ċivili, imma wkoll kull att leġislativ li għandu s-saħħa ta' liġi. Fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għamil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jeħtieġ jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta' ta' dak l-għamil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-għamil jew ta' dik l-omissjoni¹³;

⁷ P.A. PS 3.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et*

⁸ Art. 1031 tal-Kap 16

⁹ Art. 1032(1) tal-Kap 16

¹⁰ Art. 1033 tal-Kap 16

¹¹ Art. 1029 tal-Kap 16

¹² App Ċiv. 30.6.1997 fil-kawża fl-ismijiet *Micallef vs Bondin* (Kollez. Vol: LXXXLii.582)

¹³ App. Ċiv. Inf. 23.6.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Giovanni Vella et vs Michael Ċilla*

Illi għar-rigward tal-kwestjoni tar-responsabbilta' huwa meħtieġ li jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsarat li minnhom jilmintaw u kif ukoll jeħtieġ li jintwera li l-kumpannija mħarrka kienet taħti għalihom;

Illi f'din il-kawża l-kumpannija mħarrka tittanta tneħħi r-responsabbilta' tagħha għal dak li ġara fil-post tal-atturi billi tgħid li meta fittxet permezz ta' persuna kompetenti mnejn kien ġej l-ilma li jilmintaw minnu l-atturi, ma irriżultax li kien jorigina minn xi parti mill-bini tagħha. Hija zzid tgħid li wettqet kulma kellu jsir skond l-aħjar sengħa u arti, u tattribwixxi dak li seħħ għal xi okkażjoni 'l bogħod fi żmien qabel. Għandu jingħad li huwa minnu li wieħed mill-prinċipji magħrufa fid-dritt dwar id-danni huwa li l-parti danneġġata għandha tagħmel li tista' biex il-ħsarat imġarrbin minnha b'għamil ta' ħaddieħor jiċċekknu kemm wieħed jista'. Naturalment, x'jikkostitwixxi mġiba raġonevoli tal-parti danneġġata hija kwestjoni ta' fatt li titqies skond iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkun. Izda l-prova li l-parti danneġġata għarrqet il-qagħda tagħha jew li ma kinitx għaqlija biex tnaqqas il-ħsara mġarrba minnha hija prova li trid issir mill-parti mħarrka. Ma hemm l-ebda regola assoluta li biex l-imġiba tal-parti danneġġata titqies raġonevoli din tal-aħħar hija marbuta inevitabilment li tħalli lid-danneġġant isewwilha l-ħsara¹⁴. F'dan il-każ, il-kumpannija mħarrka ma għamlet l-ebda offerta lill-atturi biex tagħmel tajjeb għall-ħsarat li irriżultaw, għaliex baqgħet ittenni li hija ma kellha l-ebda ħtija għal dak li ġralhom;

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li hemm ħsara fil-post tal-atturi u li din il-ħsara ma kinitx ħaġa ta' darba għaliex, wara li għamel aktar minn aċċess wieħed fuq il-post, ra li l-qagħda kienet waħda kontinwa. Minbarra dan, huwa jislet għadd ta' fehmiel dwar il-fatti li ra b'għajnejh. Dawn jinkludu: (a) il-qies tad-dbabar imxarrbin mal-ħajt tal-post tal-atturi la ċkien minn meta kien rah l-ewwel darba u lanqas wera sinjali ta' tnixxif; (b) id-dbabar jinsabu f'parti tal-ħajt fejn, fuq in-naħa l-oħra tiegħu, jinsab sewwasew ix-xaft li minnu niżlin għadd ta' katusi li jaqdu l-

¹⁴ App. Ċiv. Inf. 20.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Maria Xuereb et vs TBS Services Ltd.*

appartamenti tal-bini tal-kumpannija m'harrka, li jistgħu joħolqu kongestjoni fil-*gulleys* jekk jarmu f'daqqa u jistgħu jfuru għax ma jlaħħqux mal-volum ta' ilma; (ċ) li x-xaft hu dejjaq u ta' qisien ristretti; (d) sinjali li jidhru ta' ċarċir mal-katusi li jinsabu gox-xaft; (e) nuqqas ta' qbil bejn ix-xhieda tal-imħarrekk Debono ma' dak li tassew jinsab fuq il-post; (f) l-katusi li hemm għaddejjin mix-xaft iserrħu mal-ħajt tal-post tal-atturi, u għalhekk ma jfisser xejn li l-ħitan tal-kmamar tal-banju tal-appartamenti tal-blokka tal-kumpannija m'harrka huma xotti; u (g) li t-tbajja' fil-ħajt tal-atturi jinsabu biss fejn, fin-naħa l-oħra, hemm il-kmamar tal-banju u l-*gulleys* li jarmu l-ilma tal-appartamenti fil-binja tal-kumpannija m'harrka;

Illi dawn il-kostatazzjonijiet mibnija fuq aċċertamenti ta' fatti kostatati jagħmlu prova teknika tajba u qawwija biżżejjed biex il-Qorti tista' toqgħod fuqha. Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt għaliex, għalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiel għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi¹⁵, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiel inattendibbli u li ma jitwemmnu¹⁶. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiel ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha¹⁷, madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiel u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli¹⁸;

Illi l-kumpannija m'harrka ressqet sottomissjonijiet bi kritika għall-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku maħtur mill-Qorti. Dawk is-sottomissjonijiet ma jseñħilhomx jibdlu l-fehma tal-Qorti li toqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-perit minnha maħtur, għaliex huma sottomissjonijiet li jinbnew fuq qagħda ipotetika

¹⁵ P.A. PS 9.12.2002 fil-kawza fl-ismijiet *Louis Gauči vs Angela Attard*

¹⁶ App. Ċiv. 9.2.2001 fil-kawza fl-ismijiet *Benjamin Camilleri vs Carmel Debattista et*

¹⁷ Art. 681 tal-Kap 12

¹⁸ App. Ċiv. 23.6.1967 fil-kawza fl-ismijiet *Bugeja et vs Muscat et* (Kollez. Vol: LI.i.389)

improbabbli. Fuq kollox, il-kumpanija m'harrka tistieden lill-Qorti biex toqgħod fuq il-fehmiet tal-perit tekniku maħtur *ex parte*, minflok ma toqgħod fuq il-perit ġudizzjarju, meta irriżulta ċar li l-perit *ex parte* nnifsu ma seħħlux jasal għall-fehma sħiħa u ċerta tal-kawża mnejn kien qiegħed inixxi l-ilma għal ġol-post tal-atturi;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-kumpanija m'harrka waħedha taħti għall-ħsarat li seħħew fil-post tal-atturi u għalhekk trid tagħmel tajjeb għalihom;

Illi għalhekk isegwi li t-tieni talba attriċi għandha tintlaqa' u l-kumpanija m'harrka għandha tagħmel ix-xogħlijiet rakkomandati mill-perit tekniku biex tneħhi darba għal dejjem il-kawża tal-ħsara li l-atturi qegħdin iġarrbu fi ħwejjigħom. Dan ix-xogħol huwa dak li l-perit jirrakkomanda f'dik il-parti tar-Relazzjoni tiegħu minnufih qabel il-parti konklussiva tagħha¹⁹. Għalkemm il-perit tekniku ipprova wkoll stima tal-ispejjeż tax-xogħol rimedjali, il-Qorti tħalli f'idejn il-kumpanija m'harrka li tagħmlu kif jidhrilha hi u bl-anqas spejjeż possibbli, sakemm ix-xogħol isir sewwa u kif ordnat mill-perit tekniku;

Illi l-kwestjoni tal-istima tal-ispejjeż issir rilevanti jekk kemm-il darba l-kumpanija m'harrka tonqos li twettaq hi dak ix-xogħol, għaliex l-atturi jkunu jridu ħjiel ta' kemm għandhom jonfqu biex jagħmlu dak li huwa meħtieġ fil-każ tal-inadempjenza tal-kumpanija m'harrka. Il-Qorti trid tagħmilha ċara li l-istima m'għandhiex tkun sarima għat-twettiq skond is-sengħa tax-xogħol kollu meħtieġ, speċjalment jekk wieħed jieħu qies tal-fatt li dik l-istima saret madwar erba' (4) snin ilu, u jekk, sa ma din is-sentenza ssir ġudikat, jilħaq jgħaddi aktar żmien f'xi proċeduri ulterjuri li jdewmu l-bidu u l-eżekuzzjoni tal-imsemmija xogħlijiet. L-istima, għalhekk, għandha titqies bħala gwida indikattiva ta' kemm għandha tkun in-nefqa bla ma b'daqshekk issir xi ħaġa li tippreġudika lil xi parti jew oħra;

¹⁹ Ara paġġ. 67-8 tal-proċess

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Paul Debono u tiddikjara li huwa m'huwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi, u qegħda teħilsu mill-ħarsien tal-ġudizzju bi spejjeż kontra l-atturi;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi fil-konfront tal-kumpannija mħarrka, u tiddikjaraha responsabbli għall-ħsara li qegħda sseħħ fid-dar tal-atturi u li hija mfissra b'aktar reqqa fir-Relazzjoni peritali;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka biex tagħmel it-tiswijiet u xogħlijiet kollha meħtieġa bi spejjeż tagħha kif imfissra fir-Relazzjoni peritali. Għall-finijiet ta' din it-talba, il-Qorti qegħda tordna li l-imsemmija xogħlijiet isiru sa żmien erba' (4) xhur kalendarji millum, u taħt is-sorveljanza jew direzzjoni tal-Perit arkitett Joseph M. Jaccarini;

Tilqa' t-tielet talba attriċi, u f'każ li l-kumpannija mħarrka tonqos li twettaq dak lilha ordnat fit-tieni talba fiż-żmien mogħti, tawtorizza lill-atturi li jagħmlu huma, bi spejjeż tal-kumpannija mħarrka u taħt is-supervizjoni tal-imsemmi perit arkitett, ix-xogħlijiet kollha meħtieġa kif ingħad;

Tordna wkoll li l-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk li jistgħu jkunu dovuti lill-perit arkitett maħtur biex jissorvelja t-twettiq ta' din is-sentenza, imma esklużi dawk marbuta mal-imħarrek Paul Debono, li għandhom jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----