MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 840/1997/2

Lay Lay Company Limited u ghal kull interess li jista' jkollhom Michael Axisa u martu Marlene Axisa u Redina Abela u zewgha Mario Abela

VS

Michael Seychell u ghall kull interess li jista' jkollha martu Felicita' Seychell

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-atturi huma propjetarji ta' korp ta' garages f'St. Anthony Street, Fgura, li l-hajt tal-bitha taghhom imiss ma' gnien li huwa propjeta tal-konvenuti.

U peress illi l-konvenuti, wara li kien inbena l-hajt divizorju, ghollew il-livell tal-hamrija fil-gnien taghhom, minghajr ma hadu hsieb l-istess hajt divizorju ikun tal-hxuna u sahha necessarja biex jilqa' l-piz tal-hamrija gholja li huma ziedu fil-gnien taghhom.

U peress illi in oltre, l-konvenuti naqsu wkoll milli jaghmlu membrane ma' l-istess hajt ta' l-appogg, biex l-umdita' tal-hamrija tal-gnien taghhom ma taghmilx hsara progressiva lill-istess bini.

U peress illi minhabba n-nuqqasijiet traskuragni u negligenza tal-konvenuti saret hsara fil-hajt ta' l-appogg in kwistjoni u sahansitra hemm perikolu imminenti illi dan il-hajt jinfaqa bl-ilma tax-xita u jidhol materjal u ilma fil-propjeta' ta' l-atturi, b'mod illi jikkaguna hsara enormi lill-istess propjeta' immobbiljari, kif ukoll lill-merkanzija li tiswa eluf ta' liri li tinsab mahzuna fl-imsemmija garages propjeta' ta' l-atturi.

U peress illi l-konvenuti ghallkemm interpellati biex jaghmlu x-xoghol ta' riparazzjoni necessarju, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Novembru 1996, baqghu inadempjenti, anzi wiegbu kif jirrizulta mill-anness dokument ''A''

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddeciedi u tiddikjara, anke permezz ta' periti nominandi illi l-hsara fil-hajt divizorju bejn il-bitha tal-korp ta' garages f'St. Anthony Street, Fgura, u l-propjeta' tal-konvenuti, giet kagunata bi htija unika ta' l-istess konvenuti;

2. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha gia sofferti jew li jistghu jigu sofferti mill-atturi minhabba l-istess agir u/jew nuqqas ta' azzjoni da parti taghhom;

3. tordna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qortu jaghmlu x-xoghol kollu ta’ riparazzjoni neccessarja, taht is-sorveljanza ta’ Perit, biex tissewwa l-hsara minnhom ikkawzata fil-hajt divzorju in kwistjoni u jnehhu l-kawza li kkagunat u qed tikkaguna l-imsemmija hsara. Fin-nuqqas il-Qorti hi mitluba tghid kif ghandha tigi ezegwita s-sentenza ai termini tal-Artikolu 222 tal-Kodici ta’ Organizzazjoni u Procedura Civili.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ l-ittra uffficjali tat-28 ta’ Novembru 1997, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti biex jidhru u ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi a fol.3 tal-process:

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti Seychell a fol.10 tal-process fejn gie eccepiet:

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

2. Illi bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-livell tal-hamrija fil-gnien ta’ l-eccipjenti qatt ma tgholla wara li nbena l-hajt divizorju in kwistjoni u l-istess hajt divizorju fil-fatt ma nbeniex mill-eccipjenti, u lanqas minn persuna inkarigata minnhom.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut Michael Seychell a fol. 10 tal-process.

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn dina l-istess Qorti fid-29 ta’ Marzu 2000, a fol. 51 tal-process;

Rat is-sentenza moghtija minn dina l-istess Qorti kif presjeduta fil-31 ta’ Mejju 2000;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell moghtija fis-16 ta’ Dicembru 2003 a fol. 82 et. seq. tal-process;

Rat id-digriet tal-15 ta' Marzu 2004 li bih gie nominat il-perit Godwin Abela;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 91 tal-process;

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

Semghet ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela;

Rat in-nota ta' l-atturi;

Konsiderazzjonijiet

Jirrizulta mir-rapport tal-Perit Godwin Abela (ara rapport u ritratti fol 91 et seq), li tezisiti hsara fil-hajt divizorju bejn il-fond propjeta' tas-socjeta' attrici u l-fond propjeta' tal-konvenuti. Din il-hsara tikkonsisti filli l-hajt jinsab imzaqqaq lejn il-bitha tal-propjeta' tas-socjeta' attrici. Il-parti l-baxxa ta' l-istess hajt tidher illi hija mxarba u li f'certi fili qed tisporgi l-hamrija. Sehh ukoll moviment fil-gonta tal-hajt divizorju. Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku din il-hsara fil-hajt qed tigi kkawzata mill-hamrija tal-konvenuti li qed isserrah mal-hajt ta' l-appogg.

Mix-xhieda prodotta jirrizulta illi l-hajt effettivament inbena minn certu John Grech waqt illi kien qieghed jibni l-garaxx li spicca ghand is-socjeta' attrici.

Il-Qorti trid tiddeciedi jekk effettivament il-hajt inbeniex qabel ma l-hamrija tal-konvenut bdiet isserrah mal-hajt ta' l-atturi. Dan ghaliex jekk il-hajt inbena qabel, allura l-konvenuti kellhom jiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex il-hamrija li sserrah mieghu, ma tikkaguna l-ebda hsara fl-istess hajt divizorju. Jekk, pero' il-hamrija tpoggiet fil-plot in kwistjoni qabel ma nbena l-hajt, allura jsegwi li ladarba ma kienx hemm hajt divizorju, il-konvenut ma wettqu l-ebda ksur tal-Artikolu 419 tal-Kap. 16.

Mill-indagini li ghamel il-Perit Tekniku, gie kkonstatat illi meta nbena l-hajt divizorju mertu tal-kawza odjerna, il-livell tal-hamrija kien l-istess bhal-livell tal-bitha propjeta'

tas-socjeta' attrici. Dan ikkonkludieh mhux biss mill-access li ghamel fuq il-post izda wkoll minn studju tal-pjanti taz-zona qabel ma sar l-izvilupp. Hu kkonkluda li l-art li fuqha inbnew il-fondi tal-konvenut u tas-socjeta' attrici kienet wahda f'livell pjuttost uniformi u kien hemm dizlivell negligibbli u d-dizlivell ezistenti gie krejat waqt l-izvilupp ta' l-art tal-konvenut.

Mhux verosimili li l-konvenut ihammel l-plot tieghu, u jitfa l-hamrija fuq wara, u jhalliha ghall apert bla protezzjoni ta' hajt ghal hamrija u ghall fond tieghu stess.

Jirrizulta li l-konvenut hallas ta' nofs il-hajt in kwistjoni. Ghalhekk il-konvenut ma kienx ser ihallas ghall hajt kieku dan kien fih xi haga difettuza jew mhux skond is-sengha jew kontra l-ligi.

Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi l-hsara kkagunata fil-hajt divizorju hija responsabbilta' tal-konvenuti stante illi huma ma hadux il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex il-hamrija ma tikkaguna ebda hsara fl-istess hajt.

Il-Qorti tirrileva, b'referenza ghat-tieni talba attrici, illi ghajr ghall-hsarat ezistenti f'dana l-istess hajt, is-socjeta' attrici ma gabet l-ebda prova ohra ta' hsarat fil-fond taghha, kkagunati b'rizultat tal-agir tal-konvenuti.

L-Eccezzjoni tal-Preskrizzjoni

Il-konvenuti jeccepixxu illi l-kawza ghad-danni hija preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, jigifieri bl-iskadenza ta' sentejn.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi hawn si tratta ta' danni li qed jigu kkawzati b'mod kontinwu u progressiv. Ghalhekk sakemm id-danni ghadhom qed jigu kkawzati l-azzjoni ghad-danni ma tistax tigi preskritta. Iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda ghaddej biss fil-mument illi ma tibqax issir hsara. Fil-kaz prezenti l-hsara hija kontinwa u ghadha ghaddejja.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi:

1) tilqa' l-ewwel talba attrici;
2) tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici fil-hajt divizorju;
3) tordna illi l-konvenuti fi zmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, u a spejjez taghhom, jaghmlu x-xogholijiet kollha ta' riparazzjoni fl-istess hajt divizorju, u ghal dan l-iskop il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Godwin Abela sabiex jissorvelja u jiccertifika li x-xogholijiet saru skond l-arti u s-sengha u jiccertifika li minhabba x-xogholijiet ta' riparazzjoni imwettqa, tnehhiet kull possibilita' illi l-hajt divizorju jikkaguna hsarat fil-fond tas-socjeta' attrici; Fin-nuqqas, din il-Qorti tawtorizza lis-socjeta' attrici twettaq ix-xogholijiet mehtiega hija stess, a spejjez tal-konvenuti, u f'dan il-kaz il-Perit ghandu wkoll jiccertifika il-hlasijiet illi attwalment u ragjonevolment gew imhallsa mis-socjeta' attrici sabiex twettaq dawn ix-xogholijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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