MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 258/2002/1

Dominic u Antonia konjugi Bilocca

vs

Alfred u Joseph ahwa Galea u b'digriet tal-Qorti ta' l-20 ta' Lulju, 2004 gew trasfuzi l-atti f'isem Josephine Galea peress li waqt il-mori tal-kawza miet il-konvenut Alfred Galea

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fil-5 ta' Marzu, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond bl-isem Antonia, Triq il-Garrier, Mosta u l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti bl-isem Jeronia, Triq il-Garrier, Mosta.

L-atturi, qed isofru hsara fil-fond taghhom konsistenti f'umdita' kagunata minn hsara li gejja mill-fond Jeronia.

Din il-hsara qed issir minhabba xoghol hazin ta' kostruzzjoni jew hsarat ohra fl-imsemmi fond liema hsara qed tippenetra ghall-fond tal-atturi.

Ghalkemm interpellati jirreparaw il-hsara, l-konvenuti baqghu ma sewwewx il-hsara *nonostante* tentattiv fis-sajf sena 2001 biex isewwu l-hsara minn naha tal-proprjeta' tal-konvenuti.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hsarat kollha fil-proprjeta' tal-mittenti kawzati minn umdita' li qed tippenetra fil-proprjeta' tal-atturi.

(2) tikkundanna lill-konvenuti jirreparaw il-hsara kollha li rrizulta pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti u bl-opra ta' periti nominali u fin-nuqqas tordna lill-atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet *a spejjes* tal-konvenuti.

(3) tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha kagunati fil-proprjeta' tal-atturi b'konsegwenza tal-hsarat sofferti.

(4) tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat *in linea* ta' danni u dan anki permezz ta' periti nominali.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha eccepew illi:

1. Huma ma humiex responsabbli ghall-hsarat u/jew danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess illi wara laqgha bejn il-periti rispettivi tal-partijiet, gie deciz li jsiru certu xogholijiet mill-konvenuti li fil-fatt saru fis-sajf tal-2001 b'dan li jekk ghad hemm umdita' fil-fond tal-atturi, dan huwa rizultat ta' xoghol hazin ta' kostruzzjoni minn naha tal-istess atturi.

3. L-atturi istitwew il-kawza minghajr ebda avviz u ghalhekk f'kull kaz, li spejjes ta' din il-kawza m'ghandhomx ikunu sopportati minnhom.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2002, li *in forza* tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jirrelata fuq it-talba tal-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnu ippresentat fis-16 ta' Dicembru, 2002, u mahluf fl-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2003;

Semghet il-perit tekniku *in eskuzzjoni*;

Rat in-nota tal-atturi tal-5 ta' Frar, 2003, li biha talbu l-hatra ta' periti perizjuri;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' Gunju, 2003, li *in forza* tieghu l-perit tekniku gie nkarigat sabiex jerga' jaccedi fuq il-post, u jaghmel il-kostatazzjonijiet mehtiega fid-dawl tal-allegazzjoni tal-atturi li filata bejn iz-zewg fondi kienet ghadha umda;

Rat ir-rapport ulterjuri tal-perit tekniku tal-1 ta' Settembru, 2003, u minnu mahluf fl-udjenza tal-10 ta' Ottubru, 2003;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Ottubru, 2003, li *in forza* tieghu l-perit tekniku rega' gie inkarigat sabiex jerga' jaccedi fuq il-post u jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu mehtiega fis-*shaft* tad-dar tal-konvenuti, inkluz, jekk ikun hemm bzonn, li jaqla' l-art ta' dan is-*shaft* biex tinkixef il-*water proofing membrane* halli din tkun tista' tigi ezaminata;

Rat it-tielet rapport tal-perit tekniku ipprezentat fl-24 ta' Awissu, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tal-11 ta' Novembru, 2004;

Rat in-nota tal-atturi tal-11 ta' Novembru, 2004, li biha talbu l-hatra ta' periti perizjuri fil-kuntest ukoll ta' dan it-tielet rapport tal-perit tekniku;

Semghet, ghall-darba ohra, lill-perit tekniku *in eskuzzjoni*;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2005, li *in forza* tieghu giet milqugha t-talba tal-atturi ghall-hatra ta' periti perizjuri, u, prevja li l-atturi jiddepozitaw taht l-awtorita' tal-Qorti s-somma ta' Lm1,000 bhala depozitu akkont tad-drittijiet tal-periti perizjuri, hatret f'din il-kariga lill-AIC Godwin Abela, l-AIC Martin Attard Montalto, u l-AIC Alan Saliba.

Rat il-verbal tat-22 ta' Novembru, 2005, fejn l-atturi irtiraw it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri u l-Qorti irrevokat *contrario imperio* in-nomina tal-periti perizjuri;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Novembru, 2005, li *in forza* taghha, peress li l-atturi skoprew roqgha umdita' gdida fit-tarag tal-fond taghhom, il-perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti gie inkarigat sabiex jerga' jaccedi fil-post tal-atturi u jirrelata fuq dan l-ilment tal-atturi;

Rat ir-raba' rapport ipprezentat mill-perit tekniku fit-18 ta' Jannar, 2006, u minnu mahluf fl-udjenza tas-17 ta' Frar, 2006;

Rat il-verbal registrat mill-atturi fis-seduta tas-17 ta' Frar, 2006, fis-sens li l-atturi ma kellhomx ilmenti ohra xi

jressqu, u li l-konvenuti kienu ghamlu x-xoghol rimedjali kollu ssuggerit mill-perit tekniku;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Il-partijiet f'din il-kawza huma girien, bil-fond tal-attur ftit aktar baxx minn dak tal-konvenut. L-atturi allegaw li fil-fond taghhom kien qed johrog l-umdita' fil-hitan appogg ma' dak tal-konvenuti u peress li qiesu li l-konvenuti kienu responsabbli, talbu lill-konvenuti jaghmlu tajjeb ghall-hsara u jaghmlu dak kollu mehtieg biex tigi eliminata l-kawza tal-umdita'.

Wara li l-perit tekniku mahtur mill-Qorti ghamel l-ewwel access, irrizulta li, fil-waqt li hu veru li l-umdita' kienet gejja mill-fond tal-konvenuti, dawn kienu ghamlu x-xoghol mehtieg biex jelliminaw il-kawza tal-umdita'. Il-perit tekniku irrelata u xehed illi kien hemm zewg postijiet fejn kien hemm l-umdita'. L-ewwel post hu inti u tiela' it-tarag, fejn il-konvenuti ghandhom kamra tal-banju. Hemmhekk kien hemm xi pipijiet tal-ilma li kienu fil-fatt qed jumdaw il-hajt; dawn, *pero'*, gew irrangati u l-hajt gie ittestjat u instab xott. Il-perit tekniku qal li l-hajt hu xott u jista' jitbajjad.

It-tieni post hu rizultat tal-fatt li z-zewg fondi qeghdin f'livell differenti, u hemm filata fil-fond tal-konvenuti li hi mirduma. Peress li l-konvenuti ma kienux hadu prekawzjoni adegwata bizzejjed biex jeliminaw l-umdita', l-atturi sofra tibjiet fl-ambjent tat-tarag u fil-kamra tal-ikel taghhom. Il-konvenuti, fil-kors tal-kawza, ghamlu l-*membrane*, haffru trinka u eliminaw il-kawza tal-umdita', tant li l-perit tekniku irrelata li l-filata hija xotta u anke tista' titbajjad.

Biex isir it-tibjied necessarju n-naha tal-atturi, il-perit tekniku irrelata li l-ispiza mehtiega kienet ta' Lm300.

Il-perit tekniku irrelata ulterjorment li, minn *pressure test* li ghamel tal-katusi tal-ilma tal-konvenuti, irrizultalu li dawn qed jaghmlu l-ilma u li, allura, kien hemm xi *leak* x'imkien. Peress li l-atturi kienu ghadhom qed jilmentaw mill-umdita', il-perit tekniku gie inkarigat jezamina jekk l-ilma tal-katusi tal-konvenuti kienx qed jileakja fil-fond tal-atturi.

Il-perit tekniku irrelata wkoll li, minn testijiet ulterjuri li hu ghamel, irrizultalu li r-rimedji li hadu l-konvenuti hadmu, u l-filata li minnha kienu qed jilmentaw l-atturi kienet qed tinxef.

Il-perit tekniku, *pero'*, innota li x-xenarju fil-parti fejn il-konvenuti ghandhom is-*shaft* hi differenti, u rrizultalu li l-*water content* f'dik il-parti tal-hajt kienet ghola minn dik eccettabbli. Il-perit tekniku ra li kien hemm partijiet mill-*waterproofing membrane* fis-*shaft* nieqsa. Wara li dan gie ikkonstatat, il-konvenuti, minn jeddhom, ghamlu filata gebel miksija bil-*waterproofing membrane* u protetta bil-*bricks* ta' zewg pulzieri u nofs. Il-katusi regghu saru mill-gdid u gew ippressati fil-prezenza tal-perit tekniku u taw rizultat pozittiv. B'hekk, il-problema tal-katusi u tal-ilma fis-*shaft* giet solvuta bix-xoghol, skond il-perit tekniku, isir skond l-arti u s-sengha. Waqt li kien qed isir ix-xoghol fil-katusi tal-ilma, il-perit tekniku seta' jivverifika li ma kien hemm ebda relazzjoni bejn il-*leak* li kien ikkonstata qabel u l-umdita' li kienu qed jinnotaw l-atturi fil-fond taghhom.

Wara li sar dan ix-xoghol, l-atturi skoprew roqgha umdita' gdida, u l-perit tekniku irrelata ulterjorment li t-tarf tal-katusa tal-ilma tal-konvenuti, fejn tidhol gol-hajt biex tilqa' l-ilma tax-xita, qed tnixxi xi ftit u qed ixxarrab il-hajt u saqaf tal-fond tal-konvenuti u, b'konsegwenza, kien qed jumda l-hajt tal-appogg bir-rizultat li qed jitrabba *fungus* mal-hajt fid-dar tal-atturi. Il-konvenuti, irrizulta, ghamlu x-xoghol rimedjatli ssuggerit mill-perit tekniku, u din il-problema giet solvuta wkoll.

Jidher, ghalhekk, li tul is-smiegh tal-kawza, id-diversi ilmenti li gew sollevati mill-atturi, gew ikkonstati u rimedjati mill-konvenuti, wara li dawn ghamlu x-xogholijiet li kien

qed jissugerixxi l-perit tekniku. L-atturi, fil-fatt, accettaw li l-ilmenti taghhom gew kollha solvuti wara xoghol rimedjali mill-konvenuti; ghalhekk, m'hemmx aktar lok ta' pronunzjament fuq it-tieni talba attrici, peress li x-xoghol ta' riparazzjoni sar mill-konvenuti *a sodisfazzjoni* tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti.

Dak li fadal x'jigi deciz f'din il-kawza huwa d-danni imgarba mill-atturi u l-ispejjez tal-kawza.

Dwar id-danni, l-perit tekniku irrelata li biex, minn naha tal-fond tal-atturi, isir issa x-xoghol ta' tibjid b'dawk l-*areas* li kienu milquta bl-umdita', huma jridu jaghmlu spiza ta' cirka Lm300. *Kwindi*, l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu din is-somma lill-atturi *in linea* ta' danni, u dan sabiex l-atturi jkunu jistghu jirrispristinaw il-fond taghhom fl-istat originali tieghu.

Dwar l-ispejjez tal-kawza, il-konvenuti jsostnu li huma m'ghandhomx ibatu l-ispejjez kollha peress li xoghol rimedjali kien beda jsir qabel ma giet intavolata din il-kawza, u ghax tul is-smiegh tal-kawza, l-atturi kienu ta' spiss jispostjaw l-argumenti taghhom billi jelenkaw ilmenti godda.

Il-Qorti tinnota li, meta l-atturi ressqu l-kawza, huma ma illimitawx l-ilment taghhom ghal xi *area* partikolari, izda c-citazzjoni saret b'mod generali ghall-hsara li qed iggarrab il-post taghhom rizultat ta' kostruzzjoni hazina jew hsarat fil-fond tal-konvenuti. L-ilmenti tal-atturi, fil-fatt, kollha gew rikonoxxuti mill-perit tekniku, u gew solvuti wara li, fil-mori tal-kawza, l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet rimedjali ssugeriti mill-perit tekniku. L-umdita' fil-fond tal-atturi kienet hemm u irrizulta li din, *in gran parte*, kienet gejja minn naha tal-fond tal-konvenuti. Fil-fatt, tul is-smiegh tal-kawza, irrizulta li l-konvenuti kellhom jaghmlu diversi xogholijiet f'diversi partijiet tal-fond taghhom biex jeliminaw is-sors tal-umdita' li kienet qed tirrizulta fil-fond tal-atturi. L-uniku xoghol li sar ghal xejn (sa certu punt), kien it-tqieghed mill-gdid tal-katusi tal-ilma, peress li wara li dawn inbidlu, il-perit tekniku ikkonstata li l-*leak* li kien

hemm ma kienx qed jikkawza hsara fil-fond tal-atturi, peress li l-ilma kien qed imur band'ohra.

L-*iter* procedurali ta' din il-kawza minn naha tal-atturi ma kienx, *pero'*, wiehed felici, tant li l-perit tekniku kellu jhejji erba' rapporti *in konnessjoni* mal-ilmenti tal-atturi. Qabel ma fethu l-kawza, l-atturi ma ezaminawx bid-debita attenzjoni l-fond taghhom biex jaraw fejn kienet qed tirrizulta l-umdita'; l-umdita' ma tirrizultax f'daqqa, u kieku inkarigaw perit biex jezamina l-hitan tal-appoggi kollha kien ikollhom idea aktar car fejn kien hemm problemi u, sa mill-bidu nett, kienu jkunu f'pozizzjoni ahjar li jidderigu lill-perit tekniku mahtur mill-Qorti lejn is-sorsi kollha tal-hsara. Dak li gara, *pero'*, kien li, tul is-smiegh tal-kawza, l-atturi bdew *"jiskopru"* postijiet godda bl-umdita', b'mod li l-perit tekniku kellu jaghmel diversi accessi biex jikkunsidra l-ilmenti tal-atturi. Ghal dan in-nuqqas, l-atturi jridu jbatu parti mill-ispejjez.

Jibqa' l-fatt, *pero'*, li l-ilmenti tal-atturi kienu kollha sostnuti u l-umdita' li harget fil-fond taghhom kienet kollha rizultat ta' xi nuqqasijiet u/jew hsarat fil-fond tal-konvenuti. *Kwindi* l-konvenuti ghandhom igarrbu l-parti 'l kbira tal-ispejjez.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba attrici kif dedotta, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba *stante* li x-xoghol ta' riparazzjoni sar kollu fil-mori tal-kawza, u tilqa' wkoll it-tielet u r-raba' talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm300 (tlett mitt lira Maltin) *in linea* ta' danni, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza jithallsu kwart (¼) mill-atturi u tlett kwarti (¾) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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