MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 2119/1999/1

George u Maria Dolores konjugi Zammit.

-vs-

Alexander Falzon f'ismu personali u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "F&B Holdings Ltd", b'digriet tat-2 ta' Lulju, 2001 u b'digriet tat-12 ta' Ottubru, 2005 gew kjamati fil-kawza Anthony u Lorenza konjugi Camilleri.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fl-4 ta' Ottubru, 1999 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-istanti huma l-proprjetarji tal-fond 9 Alley 1 Triq Santa Marija, Bugibba;

Illi l-konvenut esegwixxa xoghlijiet ta’ twaqqigh u rikostruzzjoni ta’ binja gdida fil-fond Numru 94/95 Triq Sant’Antnin, Bugibba, liema proprieta’ tmiss minn wara mal-proprjeta’ tal-atturi;

Illi fil-kors ta’ dawn ix-xoghlijiet u progressivament wara saru hsarat fil-proprjieta’ tal-istanti li komplew jizdiedu;

Illi dawn il-hsarat jikkonsistu, principalment, izda apparti danni ohra, fi qsim fis-saqaf, konsenturi fil-hitan u qtugh ta’ madum tal-hajt;

Illi nonostante li l-konvenut gie interpellat ufficjalment jaddivjeni biex jaghmel ix-xogholijiet rimedjali u jirrizarcixxi d-danni huwa baqa’ inadempjenti;

Illi l-konvenut accetta permezz tal-Arkitett tieghu li jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali izda ciononostante baqa’ ma sar xejn;

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

1. tiddikjara u tiddeciedi, jekk hekk ikun mehtieg, illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsarat kagonati fil-fond 9 Sqaq Numru 1, Triq Santa Marija, Bugibba, proprjeta’ tal-atturi b’rizultat tax-xoghlijiet li saru fil-fond 94/95 Triq Sant’Antnin, Bugibba;

2. tikkundanna lill-konvenut jaghmel a spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilu x-xoghlijiet rimedjali mehtiega;

3. tikkundanna lill-konvenut jaghmel tajjeb ghad-danni kagonati lill-atturi okkorrendo wara li dan jigu likwidati permezz ta’ perit nominand;

4. tawtorizza lill-atturi biex in mankanza ta' adempiment da parte tal-konvenut, huma jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet ghas-spejjes tal-konvenut;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-12 ta' Frar 1999 u tal-ittri legali tal-10 ta' Mejju 1999 u tat-3 ta' Settembru 1999, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenutipprezentata fil-15 ta' Gunju, 2001 li permezz taghha eccepixxa;

1. Illi in linea preliminari l-eccipjenti m'huwiex l-legittimu kontradittur stante li l-fond 94/95 St. Anthony Street, Bugibba jappartjeni lill-kumpanija F&B Holding Limited;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi ix-xogholijiet kollha li gew esegwiti fil-fond 94/95 St. Anthony Street, Bugibba saru taht is-sorveljanza ta' perit arkitett u saru skond kif tirrikjedi is-sengha u l-arti;

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess kien sar xoghol ta' skavar go fond iehor retropost ghall-fond ta' l-atturi, liema xoghol seta' kien l-effett ta' l-allegati danni;

4. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premezz, qabel dina l-Onorabbli Qorti tasal ghall-dikjarazzjoni ta' responsabbilta' trid l-ewwel tistabilixxi jekk il-bini ta' l-atturi saritlux hsara qabel ma inbeda x-xoghol kemm fil-fond 94/95 St. Anthony Street, Bugibba kif ukoll l-fond l-iehor retropost il-fond ta' l-atturi u jekk il-hsara kinitx kagun ta' kostruzzjoni hazina jew difettuza u jekk din il-hsara tista terga (wara li jsiru ir-raparazzjonijiet) titfacca u inoltre trid tiehu in konsiderazzjoni jekk kien hemm

kontribuzzjoni (u f'liema persentagg) bejn iz-zewg fondi retropost ghall-atturi;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digrieti taghha tat-2 ta' Lulju, 2001 li permezz tieghu giet imsejjha fil-kawza s-socjeta' F&B Holdings Limited u li l-istess socjeta' ghamnlet taghha l-eccezzjonijet tal-konvenut; dak tat-12 ta' Ottubru, 2005 li permezz tieghu gew imsejjha fil-kawza l-konjugi Camilleri.

Rat li l-istess kjamati in kawza konjugi Camilleri ma ppresentawx nota tal-eccezzjonijiet u ghalhekk huma kontumacji skond il-ligi.

Rat ir-rapport ta' l-AIC Joseh Ellul Vincenti u l-atti l-ohra processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Gunju, 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara t-trattazzjoni ta' l-Avukati rispettivi.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jaghmlu xoghol ta' tiswija ghall-hsarat li allegatament saru mill-istess konvenuti fil-proprjeta' ta' l-istess atturi, meta kienu qed jaghmlu xoghol ta' twaqqigh u kostruzzjoni fil-proprjeta' taghhom.

Il-perit tekniku kkonkluda hekk ir-rapport tieghu;

"*Wara li zamm is-sottoskritt jikkonkludi illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsarat li hemm fix-shower room, bitha msaqqfa, kitchen u l-kamra ta' wara l-bitha izda mhux responsabbli ghall-hsarat) konsenuturi orizzontali) li hemm fil-*

filata ta' taht is-saqaf u lanqas ghal xi hair cracks li hemm fl-ewwel kamra tal-fond tal-attur u cioe' fond numru 9, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija Buigibba u dan b'rizulat tax-xogholjiet li saru fil-fond 64/95, Triq Sant'Antnin, Bugibba.

Ghaldaqstant il-konvenut ghandu;

a. *jaghmel spejjes tieghu ix-xoghlijiet iredjali mehtieg ta' l-items imsemmija,*

b. *jaghmel ix-xoghlijiet preventivi kollha necessarji biex assigura illi l-fond ta' l-atturi ma jibqax miexi fid-direzzjoni of leat resistance u cioe' fid-direzzjoni tal-bitha tal-fond tal-konvenut. Dan ghandu jsir billi l-hajt ta' l-appogg ta' bejn l-attur u l-konvenut jissahhah u jsirulu dniefel ta' kostruzzjoni u sahha li titlob is-sengha u l-arti.*"

Wara dan il-perit tekniku ndika l-ispiza mehtiega ghal dawn ix-xoghlijiet. Hu naturali li f'materja daqstant teknika l-Qorti tistrieh fuq il-konkluzjonijiet tal-espert inkarigat minnha sakemm ma jesistux xi cirkostanzi straordinarji, liema cirkostanzi zgur ma jesistux f'din il-kawza. Il-konjugi Camilleri gew imdahhla fil-kawza fuq talba tal-attur (rikors fol 186) ghaliex skond l-attur, huma akkwistaw il-proprjeta' gia' tal-konvenut. Madankollu ma gew esebiti ebda kuntratti u ghandu jinghad li l-hsara ma saritx mill-konjugi Camilleri izda mis-socjeta' imsejjha fil-kawza li dak iz-zmien kienet qed taghmel ix-xoghlijiet imsemmija fil-proprjeta' li kienet taghha meta bdiet il-kawza. Ghalhekk hija l-istess socjeta' illi ghandha tigi kkundannata taghmel ix-xoghlijiet izda naturalment jekk illum il-proprjeta' hija tal-kjamati fil-kawza Camilleri dawn ma jistghux b'xi mod jostakolaw ix-xoghlijiet *una volta* kienu fil-kawza u ma ressqu ebda opposizzjoni ghat-talba attrici.

Fir-rigward tat-talba ghad-danni billi dawn id-danni se jigu rimedjati bix-xoghol illi se jsir il-Qorti m'hijiex se tipprovdi

fuqha, salv naturalment kull dritt spettanti lill-atturi fir-rigward ghal danni ohra li jistghu jirrizultaw.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici l-ohra kollha billi;

1. tiddikjara li s-socjeta' imsejjha fil-kawza F&B Holdings Limited kienet responsabbli ghall-hsarat indikati fir-rapport peritali imsemmi;

2. tikkundanna lill-istess socjeta' imsejjha fil-kawza taghmel ix-xoghol rimedjali kif indikat fl-istess rapport fi zmien xahrejn;

3. tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba;

4. tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet hu a spejjez tas-socjeta' imsejjha fil-kawza imsemmija f'kaz li x-xoghol imsemmi ma jsirx fiz-zmien fuq indikat ta' xahrejn;

Ix-xoghlijiet f'kull kaz ghandhom isiru taht is-supervizjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mis-socjeta F&B Holdings Limited hlief ta' l-imsejjha fil-kawza konjugi Camilleri li ghandhom jigu sopportati minnhom stess.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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