



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 594/1994/1

Martin u Marthese Cini.

-vs-

**Lawrence u Marsette Cefai
u
Alfred u Marthese Grech.**

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentata fit-3 ta' Mejju, 1994 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi joqgħodu fil-fond 73, Triq il-Kromb, Attard, liema fond huwa adjaċenti ma' dak tal-konvenuti konjuġi Cefai, liema fond l-atturi kienu ħaduh mingħand il-konvenuti konjuġi Grech

li obligaw ruħhom li jibqgħu responsabbli għal difetti strutturali moħbija u l-ispejjeż neċessarji għar-riparazzjoni tagħhom.

Illi fil-ħajt diviżorju tal-fond tal-atturi tfaċċat kwantita' kbira ta' moffa u umdita' li gia' kkaġunatilhom ħsara fil-fond tagħhom, liema ħsara qed tkompli tikber u tinfirex aktar ma jgħaddi ż-żmien.

Illi l-kawża u l-fonti tal-moffa u l-umdita' huma imputabbli lill-konvenuti, jew min minnhom.

Illi l-atturi sofrew danni konsistenti f'xogħol ta' manutenzjoni partikolari u estensiv sabiex jipprovaw jirrimedjaw u jwaqqfu l-moffa u l-umdita' li ħarġet fil-ħajt diviżorju fil-fond tagħhom.

Illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati sabiex jagħmlu x-xogħlijiet kollha rimedjali meħtieġa biex ineħħu b'mod permanenti u effettiv il-kawża u l-fonti tal-moffa u l-umdita' sabiex b'hekk id-danni li gia' ġarbu l-atturi ma jaggravawx ruħhom ulterjorment, huma baqgħu inadempjenti:

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. tiddikjara u tiddeċiedi li hija r-responsabilita' tal-konvenuti, jew min minnhom, li jneħħu l-kawża u s-sors tal-moffa u l-umdita' li qed tikkaġuna ħsara fil-fond tal-atturi kif fuq deskritt;
2. tiddikjara li b'riżultat tal-inadempjenza tal-konvenuti, jew min minnhom, l-atturi sofrew ħsarat u spejjeż fil-fond tagħhom;
3. tillikwida l-ħsarat u l-ispejjeż imġarba mill-atturi fil-fond tagħhom kif fuq jissemma';

4. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, sabiex iħallsu lill-atturi d-danni kollha hekk likwidati minnhom imġarba;

5. tikkundanna lill-konvenuti Lawrence u Marsette Cefai, f'każ li dawn jiġu ritenuti responsabbli għall-ħsarat u spejjeż imġarba mill-atturi, sabiex fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din il-Qorti, jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji biex kif titlob l-arti u s-sengħa jneħħu u jwaqqfu definittivament il-kawża u l-fonti tal-umditat li mill-fond tagħhom qed tikkaġuna ħsara fil-fond tal-atturi, u dan occorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

6. f'każ li l-konvenuti konjuġi Cefai jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet lilhom ordnati, din il-Qorti tawtorizza lill-atturi li jagħmlu dawk l-istess xogħlijiet għas-spejjeż tal-konvenuti konjuġi Cefai taħt is-supervizjoni ta' l-istess periti nominandi;

7. tikkundanna lill-konvenuti Alfred u Marthese Grech, f'każ li dawn jiġu ritenuti responsabbli għall-ħsara u spejjeż imġarba mill-atturi, sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tar-riparazzjonijiet meħtieġa li għandhom isiru fil-ħajt diviżorju bejn il-fondi 73 u 72, Triq il-Kromb, Attard;

8. tikkundanna lill-konvenuti konjuġi Grech sabiex iħallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat riżultanti mit-talba preċedenti;

9. u fl-eventwalita' li l-konvenuti konjuġi Grech jiġu ritenuti responsabbli, tikkundanna lill-konvenuti konjuġi Cefai sabiex jagħtu aċċess fil-fond tagħhom sabiex isir ix-xogħol kollu ta' riparazzjoni meħtieġ għas-spejjeż tal-konvenuti Grech.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra interpellatorji tal-15 ta' Ottubru, 1992; tal-14 ta' Novembru, 1992; tal-11 ta' Diċembru, 1992; tat-2 ta' Novembru, 1993; tad-19 ta' Novembru, 1993; u bl-imgħax legali fuq kwalsiasi ammont ta' danni li jiġi likwidat minn din il-Qorti mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni sad-data tal-ħlas eventwali – kollha kontra l-konvenuti, jew min minnhom li huma minn issa ngunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Alfred u Marthese Grech, ippreżentata fil-31 ta' Mejju, 1994, li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi fl-ewwel lok, l-eċċipjenti konjuġi Grech ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika mal-konvenuti konjuġi l-oħra ndikati, u cioe' Lawrence u Marsette CEFAL, u stante dana n-nuqqas, l-atturi ma setgħux jintavolaw kawża waħda kontra żewġ konvenuti diversi b'interessi u mertu mhux konnessi, u għalhekk in-nullita' taċ-ċitazzjoni odjerna bħala eċċezzjoni in linea preliminari.

2. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari fuq indikata, il-konvenuti konjuġi GRECH qatt ma kienu legalment is-sidien tal-fond imsemmi Numru 73, Triq il-Kromb, ATTARD, li kien biss fil-pussess tagħhom taħt konvenju, u li sussegwentement għadda f'idejn l-atturi konjuġi ukoll taħt konvenju: illi in effetto l-konvenuti odjerni lanqas biss ma qatt irresidew fil-fond imsemmi, u se mai kellhom jiġu mħarrka s-sid jew is-sidien tal-fond imsemmi jew tal-art li fuqu nbriet.

3. Illi fil-mertu ukoll il-konvenuti odjerni qatt ma obbligaw ruħhom li jibqgħu responsabbli għad-difetti strutturali

moħbija u l-ispejjeż neċessarji għar-riparazzjoni tagħhom, kif imsemmi mill-atturi konjuġi Cini: obbligu bħal dana qatt

ma jista' jagħmel sens la legalment u anqas fattwalment, billi kemm millat legali, kif ukoll millat fattwali hemm kontrolli anke kieku se mai xi persuna tiddaħħal deliberatament jew erronjament f'xi obbligu simili.

4. Illi għalhekk dak li qed jallegaw l-atturi, direttament jew indirettament, fil-konfront tal-konvenuti konjuġi GRECH huwa għal kollox infondat bħala fatt jew fid-dritt, u għandu jiġi respint bl-ispejjeż kollha, ġudizzjarji u extra-ġudizzjarji, kontra l-atturi CINI li daħluhom f'dina l-kawża inutilment, u għalhekk ma għandhomx ibatu ebda forma ta' spejjeż.

5. Illi għaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċnad it-talbiet attriċi kollha, fid-dawl ta' dan li qegħdin jeċċepixxu l-konvenuti konjuġi Grech, anke l-eċċezzjoni in linea preliminari.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Lawrence u Marseite Cefai, ipprezentata fit-8 ta' Ġunju, 1994, li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi fil-konfront tagħhom it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

2. Illi jekk hemm xi responsabilitajiet dawn huma tal-awturi tal-atturi. Inoltre l-istess atturi huma wkoll responsabbli għal kwalsiasi danni li setgħu ħallew jagravaw matul is-snin.

3. Illi f'każ li jirriżulta li jridu jsiru xi xogħlijiet dawn jistgħu u għandhom isiru biss mill-fond tal-atturi stess.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi s-seba' u t-tmien talbiet ma jikkonċernawx lill-eċċipjenti u għalhekk id-disa' talba hija wkoll inammessibbli.

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tas-17 ta' Ġunju, 1994 li permezz tiegħu ġie nominat l-AIC Anthony Bailey bħala espert tekniku.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi u l-konvenuti Cefai.

Rat l-atti proċesswali.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju, 2006 u ta' l-20 ta' Novembru, 2006 u dawk preċedenti illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu f'inas mingħand il-konvenuti jew min minnhom għal danni li qed jallegaw li ġew kawżati fil-fond proprjeta' tagħhom imsemmi fiċ-ċitazzjoni. Qegħdin jitolbu ukoll li jsiru xogħlijiet rimedjali. L-atturi kienu akkwistaw il-fond mingħand il-konvenuti Grech permezz ta' skrittura esebata a fol 19; dan ġara billi l-konvenuti imsemmija kienu ġew allokati plott mill-Awtorita' tad-djar u allura trasferew dan id-dritt lill-atturi. Ġara li billi kienu ġia' saru xi benefikati, l-atturi f'allsu somma likwidata għal daqshekk u l-konvenut Grech

dañal responsabbli għal kwalsiasi difetti strutturali. Billi l-fond hu adjaċenti għal dak tal-konvenuti Cefai, dawn ġew

imħarrka ukoll wara li sar rapport mill-perit Doublet fuq inkarigu ta' l-istess atturi.

Il-perit tekniku żamm għoxrin il-seduta u żewġ accessi u wasal għall-konkluzjonijiet tiegħu a fol 193 tal-proċess. Naturalment minħabba l-importanza tagħhom il-Qorti se ticċita l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku *verbatim*;

“Illi jirriżulta ċar mill-provi li l-atturi qegħdin isofru inkonvenjenzi u anke danni minħabba infiltrazzjoni ta' l-ilma u umdita' fil-ħajt divisorju bejn il-fond tagħhom u dak tal-konvenuti konjuġi Cefai;

Illi f'dan il-każ fejn il-fond ta' l-atturi jinsab mibni f'livell ta' żewġ filati iktar l'isfel minn dak tal-konjuġi Cefai, il-kawża ta' l-umidita' fil-ħajt tista' tkun ġejja minn diversi sorsi fosthom;

- *nuqqas jew ħsara fil-qatranijiet mimdudin;*
- *bridging tal-qatran mimdud permezz ta' tikħil jew skirting;*
- *nuqqas jew ħsarat fil-qatran wieqaf bejn iż-żewġ qatranijiet;*
- *preżenza ta' ilma ġieri fl-art.”*

Wara li spjega dawn il-kawżi ta' ħsarat il-perit ikkonkluda illi; *“Meta nbena u tlesta l-fond tal-konvenuti Cefai ma sar ebda qatran wieqaf mal-ħajt divisorju fuq in-naħa tagħhom bejn iż-żewġ saffi ta' qatran mimdud. Kien wara li lment l-attur illi sar xogħol ta' qatran wieqaf mal-ħajt divisorju fil-partijiet tal-front garden, fil-garaxx u fil-bitħa ta' wara. Għalkemm dan ix-xogħol sar skond is-sengħa u l-arti, dan sar f'partijiet separati u jeħtieġ li jsir b'mod kontinwu mat-tul kollu tal-ħajt divisorju biex ikun veru effettiv.*

Illi l-esponent huwa tal-fehma li dan in-nuqqas huwa l-kawża tal-parti l-kbira tal-ħsarat ikkaġunati mill-umdita'. Illi kif irriżulta mix-xhieda tal-partijiet kienu l-konvenuti konjuġi Cefai

*li bnew l-ewwel u li għalhekk kellhom l-obbligu kif titlob l-
arti u s-sengħa u l-ligi li jagħmlu ukoll qatran wieqaf bejn
iz-żewġ saffi ta' qatran mimdudin. Illi skond ix-xhieda ta'
Cefai il-qatran wieqaf ma sarx għax is-sid oriġinali (la Cini
u lanqas Cefai kien kellem lill-bennej tiegħu u qallu li kellu
l-ħsieb li jagħmel basement u jtella' qoxra għalih.*

*L-esponent huwa tal-fehma li dan il-fatt ma jnaqqsx mir-
responsabilita' tal-konvenuti Cefai li kellhom l-obbligu li
jinfirmaw lill-konveuti Grech dwar is-sitwazzjoni tal-qatran
meta dawn bdew jibnu l-fond tagħhom (illum il-fond ta' l-
atturi) mingħajr il-basement .*

*Illi fir-rigward tal-konvenuti, Grech ma jirriżultax li dawn
kienu konxji mis-sitwazzjoni tal-qatran. Fil-ħajt divisorju
ma kien ehe mm ebda sinjal ta' umdita' sa dak in-nhar li
akkwista l-fond l-attur."*

Il-perti tekniku pero' stabilixxa li l-konvenuti ma
għandhomx tort fir-rigward tal-perkolazzjoni u infiltrazzjoni
ta' ilma fil-fond ta' l-attur, għalkemm dan ukoll hu sors ta'
umdita' għaliex dan huwa proċess indipendenti minn dak
illi ntqal iktar qabel u huwa tal-fehma li meta jsir il-qatran
wieqaf, dan inaqqas ħafna l-ħsara. Ikkonkluda ukoll li d-
danni sofferti mill-atturi kienu jammontaw għal mija u
wieħed u tletin Lira Maltin (Lm131).

Għaldaqstant il-perit ikkonkluda li l-Qorti għandha tilqa' t-
talbiet fil-konfront tal-konvenuti Cefai b'dan il-mod;

*"Tiddikjarahom responsabbli tal-ħsarat ikkawżati minn
nuqqas ta' qatran wieqaf bejn iz-żewġ saffi ta' qatran
mimdudin matul il-ħajt divisorju;*

*Tiddikjara li pero' ma għandhomx responsablita' fir-
rigward ta' l-infiltrazzjoni tal-ilma ġieri;*

Tikkudannahom iħallsu lill-atturi s-somma ta' mija u wieħed u tletin Lira Maltin (Lm131) bħala danni;

Tordnalhom biex a spejjeż tagħhom jestendu x-xogħol riparatorju li ġia' għamlu fil-parti tal-garaxx u tal-biħħa ta' wara biex bl-istess mod jestendu l-qatran wieqaf matul il-ħajt diviżorju kollhu."

Fis-seduti ta' wara li ġie ppreżentat ir-rapport, l-atturi esebew żewġ listi ta' spejjeż li qed jallegaw li għamlu biex għamlu xi xogħol riparatorju u li kellhom żewġ totali separati u cioe' l-ewwel wieħed ħames mija u disgħa u sebghin Lira Maltin u erbgħa u disgħin ċenteżmu (Lm579.94) u l-ieħor seba' mija u sbatax il-Lira Maltin u disgħin ċenteżmu (Lm717.90). Skond huma l-ewwel wieħed kien ħareġ bi żball.

Din il-Qorti taqbel li in linea di massima għandha taddotta r-rapport peritali għaliex kif ġie ripetut diversi drabi l-konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet ta' perit tekniku ma għandhom qatt jitwarrbu mill-Qorti sakemm ma jirriżultawliex xi ċirkostanzi speċjali biex tagħmel dan – ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet Margaret Ellul vs Dun Karm Busuttil u Albert Chetcuti vs Direttur tal-Agricoltura decizi fit-13 ta' Novembru, 2006 fejn ġiet citata s-sentenza ta' l-1994 tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Bonnet vs Lewis. Barra minn hekk ir-rapport peritali ta' l-espert inkarigat mill-Qorti jaqbel kważi mija fil-mija ma' dak preżentat *ex parte* mill-atturi u redatt mill-AIC Frederick Doublet. L-argument li l-konvenuti Cefai kellhom l-intiża mis-sid preċedenti li se jsir *basement*, kif sewwa rrimarka l-espert ma għandiex tesonerahom mir-responsabilita' għaliex ċertament li wara saru jafu illi dan il-pjan inbidel, dwar dan la avżaw lill-konvenuti Grech u lanqas lill-atturi. Is-silenzju tagħhom u l-attitudni li ladarba kienu komdi huma ma kellhomx għalfejn jinkwetaw dwar ħaddieħor, huma kundannabbli u jesponihom għad-danni.

Dwar il-listi ta' l-ispejjeż li ġew preżentati wara li ġie ppreżentat ir-rapport, pero' l-Qorti taqbel mal-konvenuti Cefai li l-Qorti ma tistax u ma għandiex tiegħu konjizzjoni tagħhom għaliex huma għal kollox mhux sostanzjati minn riċevuti u l-unika riċevuta (fiskali) illi ġiet preżentata kienet dik ta' tletin Lira Maltin (Lm30) tal-Perit Borg li ġie kkonsultat mill-atturi. Huwa biss dan l-ammont li se jiġi akkordat lill-atturi b'żieda ma' dak konstatat mill-espert.

Dwar l-ispejjeż tal-konvenuti Grech, il-Qorti tħoss li ġew ċitati inutilment (ara r-rapport tal-Perit Doublet li sar qabel ġiet intavolata l-kawża) u għalhekk għandhom ibatuhom l-atturi.

Għal dawn il-mottivi, il-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Grech u tilliberahom mil-osservanza tal-ġudizzju, iżda tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Cefai u għalhekk tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tagħhom barra t-tmien talba, billi miġbura fit-tielet u r-raba' talba. Għall finni tat-tielet talba tillikwida d-danni għas-somma ta' mija u wieħed u sittin Lira Maltin (Lm161) u tikkundanna lill-konvenuti Cefai iħallsu din is-somma lill-atturi u għall-finni tal-ħames talba tordna li jsiru x-xogħlijiet kif indikati mill-espert tekniku fuq imsemmi u bil-mod imsemmi fir-rapport tiegħu fuq spjegat fi żmien tlett xhur mil-llum; ix-xogħlijiet għandhom f'kull każ isiru taħt is-supervizzjoni ta' l-AIC Anthony Bailey. L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenuti Cefai, barra dawk tal-konvenuti Grech li għandhom jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----