MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 1002/1995/2

Joseph u Emmanuela konjugi Bezzina

vs

Joseph u Helen konjugi Pavia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-26 ta` Lulju, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond *"Casa Bezzina"* Triq Ignazio Saverio Mifsud, B`Kara, fil-waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tad-dar adjacenti fl-istess triq;

Fil-kors ta` esekuzzjoni ta` xogholijiet strutturali fl-istess proprjeta` adjacenti il-konvenuti kkagunaw hsara fil-proprjeta` tal-atturi u ghalhekk l-atturi soffrew danni

b`konsegwenza ta` dawn il-hsarat li jinsabu sew fil-fond taghhom fuq imsemmi u kif ukoll danni ohra konnessi mal-istess, Dok. A, Dok. B, u Dok. C;

Il-konvenuti huma responsabbli skond il-ligi ghal dawn id-danni u ghalkemm interpellati diversi drabi biex jirrimedjaw l-istess hsarat, huma baqghu inadempjenti.

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

1. Tiddikjarhom responsabbli ghar-ragunijiet premessi, ghad-danni u hsarat sofferti mill-atturi fil-fond taghhom fuq deskritt;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi okkorrendo bl-opera tal-periti nominandi; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta` ittra ufficcjali datata 26 ta` Gunju, 1995 u bl-interessi legali kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ngunti personalment biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti li in forza taghha ecepew illi:

1. Fl-ewwel lok l-intempestivita` ta` l-azzjoni billi l-atturi qatt ma nfurmaw lill-eccepjenti bil-hsarat allegati minnhom biex isiru l-accertamenti mehtiega.

2. F`kull kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccepjenti ma kkagunaw ebda hsara kif allegat fic-citazzjoni. Fil-bini tal-proprjeta` taghhom l-eccepjenti uzaw id-diligenza kollha u ghamlu x-xoghol kollu skond l-arti u s-sengha b`mod li ma jikkagunaw ebda hsara lil terzi.

3. Ghalhekk it-talbiet kollha ta` l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tal-11 ta` Marzu, 1996, li in forza tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Rene` Buttigieg sabiex iffittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x`jaqsmu mal-kaz;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnu pprezentat fis-27 ta` Settembru, 2002, u mahluf fl-udjenza tat-2 ta` Lulju, 2003;

Rat li t-talba ghall-eskussjoni tal-perit tekniku ma setghetx tinghata effett, peress li l-perit tekniku lahaq miet fil-mori;

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tal-process;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet f`din il-kawza huma girien, u l-atturi qed jilmentaw li bix-xogholijiet strutturali ezegwiti mill-konvenuti fil-proprjeta` taghhom, huma sofrew hsarat u danni fil-bini taghhom. L-ilmenti tal-atturi huwa bbazzat fuq cirkustanza li, wara li l-konvenuti ghamlu xogholijiet strutturali fil-fond taghhom, il-hajt tal-appogg qed isofri minn umdita`, tant li f`diversi postijiet iz-zebgha tal-hajt in-naha tal-atturi qed tfarfar, u anke tbewwqet, inqasmet u titqaxxar. Din l-umdita` mhux limitati biss fis-sular t`isfel, izda jezistu tracci anke fis-sular ta` fuq, fil-filata tas-saqaf, u fit-tromba u l-washroom.

Bhal ma jigri f`kazijiet simili, din il-Qorti, trattandosi li l-materja hija wahda teknika, innominat perit tekniku biex jezamina l-ilmenti tal-atturi u c-cirkustanzi li wasslu ghad-dannu allegat. Issa, in principju, jinghad li, fil-waqt kull sid ta` proprjeta` jista` jizvillupa l-proprjeta` tieghu kif u meta

jrid u, sa certu punt, minghajr konsiderazzjoni ghall-proprjetarji ta` fondi adjacenti, fil-kors ta` l-izvillup li jaghmel irid joqghod attent li ma jikkawzax hsara lill-proprjetarjiet adjacenti, u li x-xoghol li jaghmel isir b`mod li ma tirrizultax hsara fil-hitan divizorji ta` fondi adjacenti, (ara Sammut vs Zammit", deciza minn din il-Qorti fil-11 ta` Lulju, 2001).

Jirrizulta, fil-fatt, li l-umdita` fin-naha tal-fond tal-atturi, beda jimmanifesta ruhu wara li l-konvenuti bnew garage fi proprejta` taghhom. Il-konvenuti, bil-kunsens tal-atturi, ma appoggjawx mal-hajt divizorju tal-atturi, izda telghu hajt gdid ghalihom biswit dak gia ezistenti. Bejn iz-zewg hitan, thalla spazju ta` xi 4 pulzieri, b`mod li meta ghamlet ix-xita, l-ilma iperkola f`dan il-vojt, u umda l-hajt tal-atturi. Jirrizulta li l-qoxra mal-hajt ezistenti itellghet wara it-18 ta` Lulju, 1993, waqt li l-garage gie imsaqqaf, u l-vojt maghluq, f`Novembru tal-1993; id-*drains* biex jiehdu l-ilma tax-xita saru ghal-habta ta` Dicembru 1993. Issa, kulhadd jaf li, hawn Malta, Ottubru u Novembru ta` kull sena taghmel hafna xita, u l-konvenuti urew non kuranza ghad-drittijiet ta` haddiehor meta hallew dak il-vojt ghal-tul dan il-perjodu. Kif irrelata l-perit tekniku, il-konvenuti urew nuqqasijiet fil-mod ta` kif bnew il-garage, mhux fis-sens li sar xi xoghol mhux skond l-arti u s-sengha, izda fis-sens li, kif wettqu x-xoghol, esponew il-bini tal-atturi ghad-dannu u hadu z-zmien taghhom biex ghalqu l-perkolazzjoni tal-ilma mal-hajt tal-atturi. Il-perit tekniku irrelata li l-ilma tax-xita setgha jibqa` jidhol *"sakemm dal-vojt ma giex maghluq mill-konvenuti, u sakemm il-parti tas-saqaf tal-konkos ma ntlietx bil-konkos biex tingieb ghall-istess livell tal-faqqani tal-planki u sakemm ma sarux id-drains u kumnikazzjonijiet biex jiehdu l-ilma tax-xita"*. F`dan il-kaz, bejn li telghet il-qoxra u l-vojt gie siggillat, ghaddew hames xhur, tlieta minnhom xhur tax-xitwa li fihom normalment tinzel ix-xita hawn Malta. Il-konvenuti ittraskuraw din ic-cirkustanza, tant li, kif xehdet bint l-atturi, ma kull xita li kienet taghmel, l-ilma kien jidher jicarcar mal-hajt.

Anke meta sar is-saqaf tal-garage, jidher li dan ma sarx sew, tant li xorta wahda kien jidhol l-ilma tax-xita bejn iz-

zewg hitan. Sakemm bnew il-konvenuti, l-atturi, bil-hajt divizorju mikxuf, ma kellhomx problemi ta` umdita`, peres li ma kienx jingabar ilma, izda meta l-konvenuti tellghu qoxra ohra, u hallew il-vojt mikxuf jew mhux siggilat, l-ilma beda jidhol u jingabar f`dak il-vojt, bir-rizultat li l-atturi sofrew danni fil-hajt divizorju. Fil-fatt, il-perit Paul Buhagiar, inkarigat mill-atturi biex jhejji rapport dwar l-umdita`, spjega wkoll li l-konvenuti, anke wara li saqfu l-garage bil-planki, ma hadu ebda hsieb jaraw li l-ilma ma jibqax diehel fil-vojt bejn iz-zewg hitan, b`mod li *"l-ilma tax-xita li waqa` fuq il-planki ngabar f`zewg postijiet tas-saqaf imsaqfa bil-konkos li kienu izjed baxxi mill-livell tal-planki. Dawn servew biex ferrghu l-ilma migbur minn fuq is-saqaf kollu ghal bejn l-appogg u l-hajt ta` magenbu".* Mill-kostazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku, din il-konkluzzjoni tal-perit Buhagiar giet konfermata u stabbilita.

Kwindi, din il-Qorti, taqbel mal-konkluzzjoni peritali, li l-hsarat li sofrew l-atturi fil-fond taghhom kien rizultat tax-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti fl-art taghhom. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta` Jannar, 2003, *"konvenzjoni kuntrarja (ghal dik espressa mill-perit tekniku) kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami".* F`dan il-kaz, dan ma jirrizultax.

Il-konvenuti jallegaw ukoll li meta kien se jsir il-bini tat-tieni sular, sar ftehim dwar il-hlas tal-appogg (peress li din id-darba l-konvenuti riedu jappoggaw mal-bini tal-atturi), liema ftehim kellu jkopri l-pendenzi kollha bejn il-partijiet; fuq dak il-ftehim ma hemmx riferenza ghad-danni li sofrew l-atturi, u dan juri, skond il-konvenuti, li huma irrinunzjaw ghall-kull pretenzjoni dwar danni. Il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument. Hu risaput li r-rinunzji huma di stretto diritto, u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza ta` rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizzji u l-fatti

jhallu dubju dwar il-volonta` tal-persuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja – “Filati Ltd vs Tramps Ltd”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta` Mejju, 2003. Fil-kawza “Sammut et vs Azzopardi”, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta` Novembru, 1993, intqal ukoll li biex wiehed jidezumi rinunzja, irid juri *“il-volonta` preciza li d-dritt qed jigi abbandunat”*. F`dan il-kaz, il-kwistjoni tal-hsara ma tissemma imkien fl-iskrittura, u l-perit Anthony Fenech Vella, li irrediga l-iskrittura, xehed li ma sar ebda diskors mill-ebda parti dwar allegat hsarat jew allegat dhul ta` ilma fil-proprjeta` tal-atturi, u kwindi difficcli li min dan wiehed juri li l-atturi riedu jirrinunzjaw ghall-kumpens ghad-danni. Dak il-ftehim kellu jkopri l-kwistjoni rigwardanti l-appogg, u bil-fatt li l-attur ma ressaqx claim ghal-umdita` li sofra f`sulari differenti, ma jfissirx b`daqshekk li hu kellu *“l-volonta` preciza ta` rinunzja”*. Kif inghad, ir-rinunzji jridu jkunu cari, u rinunzja ma tirrizultax ppruvata bil-fatt li fuq ftehim dwar haga, ma jissemmux ilmenti fuq affarijiet ohra. Kwindi, din il-Qorti mhux tal-fehma li l-atturi, meta iffirmaw l-iskrittura tat-28 ta` Marzu, 1994, kellhom l-intenzjoni li jirrinunzjaw ghal-kumpens ghal-hsara li kkagunawlhom il-konvenuti fil-fond taghhom.

Ghar-rigward tal-quantum tad-danni, il-perit tekniku mahtur mill-Qorti ma qabilx mal-istima li hejja l-Perit Buhagiar, il-perit tal-atturi, u wara li ghamel il-kalkoli tieghu, u indika fejn u kif ghandu jsir xoghol rimedjali, llikwida d-danni fis-somma ta` Lm266.80, inkluz VAT. Din il-Qorti taddotta l-istima tal-perit tekniku li hi tqies bhala wahda ragjonevoli u li ghandha sservi ghal-iskop li l-atturi jigu resprestinati fl-istat li kienu qabel ix-xogholijiet li wettqu l-konvenuti u li waslu ghall-hsarat lamentati.

L-atturi jilmentaw li l-perit tekniku ibbaza l-kalkoli tieghu fuq rati aktar baxxi minn dawk stabbiliti mill-perit Buhagiar, avvolja l-perit tekniku irrediga r-rapport tieghu snin wara li kien ghamel il-kalkoli tieghu l-perit Buhagiar. Il-perit tekniku, pero`, qies ir-rati stabbiliti mill-perit Buhagiar u qal car u tond li hu ma jaqbilx maghhom u stabbilixxa rati li, fl-opinjoni tieghu, kienu aktar gusti. Il-Qorti ma ssib xejn x`ticcensura f`dak li ghamel il-perit tekniku. L-atturi telqu

bil-principju li r-rati stabbiliti mill-perit Buhagiar kienu korretti, u dawn kellhom jizdiedu mhux jonqsu wara disa` snin. Ma jirrizultax, pero`, li r-rati maghzula mill-perit Buhagiar kienu korretti meta saru; anzi, l-fatt li l-perit tekniku ddikjara li hu ma jaqbilx mar-rati li uza l-perit Buhagiar, jindika li hu sab xi haga hazina f`dawk ir-rati. L-argument tal-atturi, bazat kif inhu fuq premessa zbaljata, ma jreggix.

L-atturi jilmentaw ukoll li l-perit tekniku ibbaza l-kalkoli tieghu fuq rata ta` 15% VAT, mentri r-rata uzata kellha tkun ta` 18%. Ghalkemm hu minnu li meta l-perit tekniku kien qed jirrediga r-rapport tieghu, ir-rata kienet ta` 15%, illum din zdiedet ghal 18%, u, ghalhekk, l-atturi ghandhom ragun iqiesu li l-hlas ghax-xoghol rimedjali ghandu issa jigi kkalkulat bir-rata ‘l gdida tal-VAT. Ghalhekk, il-kumpens li jrid jinghata huwa ta` Lm232, piu` Lm41.76 taxxa tal-VAT – b`kollox Lm273.76.

Dwar l-ilmenti tal-konvenuti, l-Qorti tara li ma ngibux argumenti soda biex jxejjnu r-rizultanzi teknici li wasal ghalihom il-perit tekniku. Lanqas il-fatt li l-atturi ghamlu tibjida fil-kcina minn flushom ma hu rilevanti, peress li, f`kull kaz, ghall-hidma tieghu l-attur irid jithallas, u l-ispiza rekuperabbli ghandha jkollha riferenza ghal dik determinata mill-perit tekniku, u ma giex muri b`mod car li hemm xi differenzi radikali fil-prezz taz-zebgha li uza l-attur biex jaghtti parti mill-gerha, u dik uzata mill-perit tekniku.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa` t-talbiet attrici kif dedotti, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi in linea ta` danni s-somma ta` Lm273.76 (mitejn u tlieta u sebghin lira u sitta u sebghin centezmu), bl-interessi legali mid-data tan-notifika ta` din ic-citazzjoni lill-konvenuti, u cioe`, mit-23 ta` Jannar, 1996, sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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