



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 132/1991/1

Emanuel, Victoria xebba, u
Carmel aħwa Attard .

vs

Alfred sive Godfrey Farrugia bħala
Direttur għan-nom u in rappreżentanza tal-
Kumpanija "Gozo Atlantis Company Limited",
Illi b'degriet tat-22 ta' Jannar, 1992 Fredrick Maynard,
Dr. Rene Frendo Randon u Albert Mizzi, ġew
Kjamati fil-kawża bħala diretturi tal-Kumpanija
"Poseidon Pools International Limited",
illi b'nota tal-10 ta' Marzu, 1992
Guzeppi Spiteri assumma l-atti tal-kawża
għan-nom u in rappreżentanza ta'
Poseidon Pools International Limited .

Il-Qorti ,

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma proprjetarji ta' biċċa raba msejġha "Tax-Xtut" fil-limiti ta' Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' ċirka ħamest itmiem pari għal ħamest elef sitt mija u għoxrin metru kwadri (5620m.k.) tmiss minn nofsinhar u mill-punent in parti ma' beni tiegħek konvenut nomine fejn inti għandek mibni l-kumpless magħruf bħala "Atlantis Hotel" Triq il-Qolla, Marsalforn, Għawdex ;

Illi mill-art tiegħek konvenut nomine qiegħed kontinwament inixxi ilma u likwidu ieħor għal ġol-proprjeta' tal-atturi ;

Illi din in-nixxieġha tal-ilma qegħda tikkaguna ħsara ingenti lill-proprjeta' tal-atturi, kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u huma jridu illi tiġi eliminata din it-tnixxieġha, u jiġihallu d-danni sofferti minnhom .

Talbu lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-ilma u likwidu ieħor illi qiegħed inixxi mill-proprjeta' tiegħek magħrufa bħala "Atlantis Hotel", Triq il-Qolla, Marsalforn qiegħed hekk inixxi llegalment u abbużivament ;
2. Tikkundannak sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss inti tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji fil-proprjeta' tiegħek sabiex tiġi eliminata din it-tnixxieġha ta' ilma u likwidu ieħor ;
3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma għas-spejjeż tiegħek .
4. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza ta' din it-tnixxieġha .
5. tikkundannak tħallas lill-atturi dawn id-danni kif likwidati .

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjeż kontra tiegħek, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti msejjaħ .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata minn Carmel Attard .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa illi :

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi l-konvenut ġia għamel xogħlijiet biex jimpedixxi l-iskular tal-ilma fil-proprjeta' tal-atturi u għalhekk jekk qed jirċievu xi ilma dan mhux ġej mill-proprjeta' tal-konvenut nomine .

2. Illi l-proprjeta' tal-atturi, stante li tinsab f'livell iktar baxx minn dik tal-konvenut nomine, hija mgħobbija bis-servitu' passiva li tirċievi l-ilma tax-xita tax-xaba tal-art minn fuq il-proprjeta' tal-konvenut nomine .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu .

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Jannar 1992 fejn innominat lill-A.I.C. Albert Cauchi sabiex "*jirrelata dwar il-kas in kwistjoni*".

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Jannar 1992 fejn giet ordnata l-kjamata fil-kawża ta' Fredrick Maynard, Dr. Rene' Frenco Randon u Albert Mizzi bħala Diretturi w in rappreżentanza tal-kumpanija "Poseidon Pools International Limited" .

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ppreżentat fit-8 ta' Ottubru 1993 u minnu maħluf fit-2 ta' Diċembru 1993 .

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Frar 1994 fejn ġew nominati Dr. Anthony Abela Medici, Dr. Alfred Vella u l-A.I.C. David Pace sabiex jagħmlu analiżi ta' l-ilma li kien qed inixxi ġo l-proprjeta' ta' l-atturi u jiddeterminaw il-provenjenza tiegħu .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Gunju 1998 fejn isostitwiet lill-A.I.C. David Pace bl-A.I.C. Joseph Mizzi .

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' Novembru 2006, fejn peress illi b'verbal ta' dakinhar stess il-legali ta' l-atturi ddikjara illi fil-mori tal-kawża l-mertu ġie eżawrit, l-inkarigu ta' l-esperti tekniċi ġie revokat .

Rat l-atti l-oħra kollha, inklużi d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha tat-13 ta' Marzu 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjeż .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-ilma li kien qed inixxi għal ġor-raba tagħhom deskritt fiċ-ċitazzjoni, u jniġġisha, kien ġej mill-proprjeta' tal-konvenut nomine . Konsegwentement talbu li jsiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex dan l-ilma ma jkomplix inixxi u li jiġu kkompensati għad-danni rekati . Billi kien qed jiġi allegat illi dan l-ilma kien qed inixxi minn *swimming pool* li kien hemm fil-lukanda proprjeta' tal-konvenut nomine li kien hemm fl-inħawi, u li kienet ġiet konstruwita mis-soċjeta : "Poseidon Pools International Limited", id-diretturi tagħha ġew kjamati fil-kawża .

Ġara illi fil-mori tal-kawża, il-mertu ġie eżawrit wara li l-atturi kienu żviluppaw ir-raba tagħhom, u l-konvenut nomine kien biegħ il-lukanda tiegħu sabiex tiġi konvertita f'appartamenti . Baqa' pero' pendenti l-kap ta' l-ispejjeż .

Mill-ftit provi prodotti rriżulta illi sa minn Ottubru tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) kien hemm korrisondenza bejn il-konvenut nomine u l-kjamati fil-kawża in konnessjoni ma' problemi ta' telf ta' ilma mill-*pool* li dawn kienu bnewlu fil-lukanda tiegħu . Infatti f'ittra li ġgib id-data tas-17 ta' Ottubru 1990, dawn juru li kienu qed jirrikonoxxu li kienet teżisti din il-problema u li kienu lesti li

jirrimedjaw id-difett u sadanittant jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż relattivi¹ .

Imbagħad permezz ta' ittra oħra li ġgib id-data tas-16 ta' Marzu 1991 is-soċjeta' Poseidon Pools International Limited bagħtet lill-attur Carmel Attard cheque għas-somma ta' mija u sittin lira maltija (Lm160) "*bħala kumpens għad-danni li inti għedt li kont qiegħed issofri*" . Ingħad fl-istess ittra li dik is-somma kienet "*finali kif miftiehem bejneq u bejn il-kumpanija ... u li inti m'għandek l-ebda drittijiet oħra dwar ħlas ta' kumpens.*"²

Madankolu l-atturi jippretendu illi minkejja dik it-transazzjoni, huma ma kienux qed jorbtu lilhom infushom għal dak li seta' ġara fil-futur . Infatti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom jiċċitaw l-artikoli 1725 et. seq. tal-Kodiċi Ċivili rigwardanti t-tifsira w effett ta' transazzjoni, fis-sens illi din toqot biss il-kwistjonijiet illi l-partijiet ikunu jafu bihom dakinhar tat-transazzjoni, u mhux ukoll kwistjonijiet jew drittijiet li jistgħu jinqalgħu fil-futur .

Jidher illi l-kawża preżenti li ġiet intavolata xhur wara li seħħet din it-transazzjoni, saret appuntu għaliex, minkejja r-riparazzjonijiet li l-atturi kien mingħalihom li kienu saru fil-*pool* in kwistjoni, reġa' beda jnixxi l-ilma ġor-raba tagħhom . Tant hu hekk illi meta l-A.I.C. Albert Cauchi, nominat bħala espert tekniku minn din il-Qorti aċċeda fuq il-post, anke t-tielet darba fl-24 ta' Lulju 1993, dan l-ilma kien għadu jnixxi, u wara d-debiti konstatazzjonijiet, rriżultalu illi kien hemm probabilita' kbira illi dan l-ilma kien tassew qed inixxi mis-*swimming pool* tal-konvenut nomine³ .

Jirriżulta għalhekk illi kienu ġustifikati l-atturi, illi minkejja t-transazzjoni li kienu laħqu mal-kjamati fil-kawża, dawn xorta waħda fetħu din il-kawża, ġialadarba l-ilma kien xorta waħda baqa' jnixxi għal ġewwa l-għalqa tagħhom . Lill-konvenut ma tista' tiġi attribwita ebda ħtija għal dak li ġara, għax kif tajjeb jispjega fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet

¹ Dok. A a fol. 104 tal-process .

² Dok. B a fol. 105 .

³ ara relazzjoni relattiva a fol. 35 - 38 tal-process .

Kopja Informali ta' Sentenza

responsiva tiegħu, huwa inkariga ditta professjonali sabiex tibnilu din il-*pool* u ħalla f'idejn l-impjegati tagħha sabiex jagħmlu x-xogħol kollu meħtieġ . Imkien ma rriżulta illi dak li ġara seħħ għax kien hemm xi negliġenza da parti tiegħu . Anzi jidher illi sa mill-bidu nett li tfaċċat din il-problema, il-kjamati fil-kawża assumew ir-responsabilita' għad-difetti fil-kostruzzjoni tal-*pool* in kwistjoni⁴ .

Għaldaqstant, f'dawn iċ-ċirkostanzi huwa xieraq illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jiġu allokati fl-intier tagħhom lill-istess kjamati fil-kawża .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, tiddikjara proċediment eżawrit fir-rigward tal-mertu, bl-ispejjeż jithallsu kollha mill-kjamati fil-kawża in rappreżentanza tal-kumpanija "Poseidon Pools Internatonal Limited" .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁴ ara korrisondenza esebita man-Nota tal-konvenut tat-28 ta' Frar 2007