MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 3229/1996/1

Peter u Lorraine **DOUBLET BARRY**

vs

Vanni u Michelle **CREMONA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-13 ta' Novembru, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imġiba tal-imħarrkin miżżewġin Cremona hija illegali u abbużiva u dan minħabba (i) r-rifjut tagħhom li jħallsu s-sehem tagħhom ta' nofs l-ispejjeż minfuqa mill-atturi f'xogħlijiet li saru bil-kunsens tal-istess imħarrkin fi proprjeta' komuni, (ii) l-fatt li *drains* u *gulleys* tad-drenaġġ qegħdin inixxu għal ġol-proprjeta' tal-atturi, bħalma wkoll qiegħed inixxi s-sistema tal-arja kundizzjonata li jinsab fil-ġid tal-imħarrkin, (iii) l-fatt li sistema ta' komunikazzjonijiet hija mqabbda kontra l-liġi mal-faċċata tal-proprjeta' u qegħda tagħmel ħsara u tikawża danni lill-faċċata, t-twieqi

u l-parapett talġid tal-atturi, (iv) l-fatt li l-imħarrkin jabbużaw mill-fatt li joqogħdu fuq l-atturi u jdejquhom billi jibqgħu jdoqqu mużika b’volum ta’ ħoss għoli wara l-ħdax ta’ billejl u wkoll bit-tfigħ ta’ ilma għal fuq il-parapett tal-post tal-atturi u fuq l-istess atturi, (v) l-fatt li l-imħarrkin għajru, heddew u lissnu kliem oxxen fil-konfront tal-attur u tefgħulu wkoll xi żibel, u (vi) l-fatt li, bla ebda jedd u bi ksur tal-privatezza li l-atturi jippretendu li jgawdu fi ħwejjiġhom, daħlu fil-post tal-atturi u keċċew minn hemm ġew xi ħaddiema li kienu fuq xogħolhom; (b) tordna li l-imħarrkin iħallsu s-somma ta’ Lm 488.75 bħala sehemhom ta’ nofs min-nefqa ta’ xogħlijiet li saru għall-ġid tal-partijiet; (ċ) tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi u tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati; u (d) iżżomm lill-imħarrkin responsabbli għal kull dannu u ħsara oħra li diġa ikkawżaw jew li ’l quddiem sejrin jikkawżaw lill-atturi fi ħwejjiġhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Cremona fis-27 ta’ Novembru, 1997, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b’mod preliminari, qalu li l-kawża ma taqax fil-kompetenza ta’ din il-Qorti minħabba l-valur tal-kawża, u li l-kawża hija irritwali minħabba li fiha talbiet li m’humiex azzjonabbli u wkoll saru talbiet għal-likwidazzjoni u l-kundanna tal-ħlas tad-danni bla ma saret talba għad-dikjarazzjoni ta’ sejbien ta’ ħtija għall-istess danni. B’mod preliminari wkoll, jgħidu li huma m’humiex il-leġittimi kontraditturi tal-pretensjonijiet attriċi minħabba li huma kienu biegħu l-post tagħhom lil ħaddieħor sa minn żmien qabel ma nfetħet il-kawża. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li huma m’għandhom iħallsu xejn mill-prezz tax-xogħlijiet magħmulin mill-atturi u dan għaliex huma la qatt qablu mal-imsemmija xogħlijiet u wkoll minħabba li x-xogħlijiet saru għall-benefiċċju biss tal-istess atturi. L-eċċipjenti ma jaħtu għall-ebda ħsarat minn dawn ix-xogħlijiet, liema ħsara ġramill-mod kif twettqu l-istess xogħlijiet. Fl-aħħarnett, jiċħdu li huma ġabu ruħhom ħażin, jew għajjru jew heddew lill-atturi jew li xeħtulhom ilma jew żibel;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi waqt is-smigħ tat-18 ta' Frar, 1998[1], li biha ċedew l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet tagħhom;

Rat is-sentenza preliminari mogħtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fl-20 ta' Marzu, 1998[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Cremona u qatgħetha li hija kellha l-kompetenza li tisma' l-kawża, minkejja wkoll li l-atturi ċedew uħud mit-talbiet tagħhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' April, 1998[3], li biha ħatret bħala perit tekniku lill-Arkitett Joseph Ellul Vinċenti, biex iqis biss it-tieni talba attriċi u l-eċċezzjonijiet relattivi;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fit-28 ta' Jannar, 2005[4], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-15 ta' Marzu, 2005;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2005[5], li bih u fuq talba magħmula mill-atturi f'rikors tagħhom tal-21 ta' marzu, 2005, irriżervat li tgħaddi għall-ħatra ta' periti addizzjonali wara li tisma' x'kellhom xi jgħidu l-partijiet fis-smigħ li kien imiss;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-1 ta' Ġunju, 2005, li fih l-avukat tal-atturi iddikjarat li l-patroċinati tagħha ma kinux qegħdin jinsistu aktar għall-ħatra ta' periti addizzjonali, imma xtaqu li l-Qorti tħallihom itellgħu lill-Perit tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Novembru, 2005, li bih wara li rat li l-atturi naqsu li jieħdu ħsieb iħarrku lill-perit tekniku kif minnhom stess mitlub, iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-għeluq;

---

[1] Paġ. 31 tal-proċess
[2] Paġġ. 33 – 8 tal-proċess
[3] Paġ. 41 tal-proċess
[4] Paġġ. 79 sa 92 tal-proċess
[5] Paġ. 170 tal-proċess

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Frar, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza:

Ikkunsidrat:

Illi din kienet kawża li nbdiet bħala waħda ta' molestja u bonviċinat, b'talba għad-danni u għall-ħlas ta' kumpens għal xogħlijiet magħmula f'partijiet komuni ġo bini. Minħabba li, fi stadju bikri, l-atturi ċedew it-talbiet dwar il-molestji u d-danni, l-kawża nżammet biss dwar il-kwestjoni tal-kumpens għax-xogħlijiet. L-atturi daħlu fi spejjeż biex saru xi xogħlijiet li huma jqisu bħala ta' ġid u ħtieġa kemm għalihom u wkoll għall-imħarrkin li għamlu żmien joqogħdu fil-post ta' fuqhom. Billi l-imħarrkin ma jridux jersqu għall-ħlas ta' sehemhom mill-imsemmija spejjeż, fittxewhom għall-ħlas;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din it-talba billi qalu li huma qatt ma qablu jew taw il-kunsens tagħhom biex isiru l-imsemmija xogħlijiet. Qalu li dawk ix-xogħlijiet kienu saru mill-atturi minn rajhom u fl-interess waħdieni tagħhom għall-ġid ta' ħwejjiġhom biss, u għalhekk ma kien imisshom iħallsu l-ebda parti mis-somma minfuqa mill-atturi;

Illi l-<u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> juru li l-atturi huma s-sidien tal-post (magħmul minn terran u kantina taħtu) bl-isem ta' "Windrush", fi Triq ir-Raħeb Kurradu, f'San Pawl tat-Tarġa, fil-limiti tan-Naxxar. Għal xi żmien, l-imħarrkin kienu sidien ta' u jgħixu fil-post ta' fuqu bl-isem ta' "Almitra", b'bieb li wieħed jidħol għalih minn parapett li jagħti fl-istess triq. Huma kienu daħlu joqogħdu fih fl-1988, jiġifieri madwar tmien snin qabel ma l-atturi daħlu joqogħdu fid-dar tagħhom[6]. Is-sistema tad-drenaġġ u l-ilqugħ tal-ilma tax-xita kienet komuni għaż-żewġ postijiet u kienet tferra' ġo fossa komuni li tinsab taħt iż-żewġ

[6] Xhieda tal-imħarrek 8.11.2002, f'paġġ. 101 – 2 tal-proċess

parapetti li hemm quddiem kull wieħed mill-bibien tal-postijiet rispettivi tal-partijiet. Meta tfur il-foss, kienet tfawwar għal ġos-sistema pubbliku tad-drenaġġ. Jidher li, f'xi żmien wara, spettur sanitarju talab lill-attur jordom il-fossa u jqabbad is-sistema tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita direttament mas-sistema tad-drenaġġ pubbliku[7]. Il-fossa kienet siġillata imma ma ntradmitx;

Illi f'xi żmien qabel Ġunju tal-1996, l-atturi kienu qabbdu lill-kumpannija Promanex Company Limited biex tagħmel xogħlijiet ta' tqegħid ta' katusi ta' drenaġġ u lqugħ tal-ilma tax-xita, u kif ukoll il-bdil ta' saqaf ta' fossa tad-drenaġġ taħt id-dar tagħhom. Dawn ix-xogħlijiet kienu swew Lm 977.50[8]. L-atturi ħallsu lill-kuntrattur. L-imħarrkin biegħu l-post tagħhom fit-28 ta' Settembru, 1996[9], wara li kienu resqu fuq att ta' konvenju f'Lulju ta' dik is-sena. Il-kawża nfetħet f'Novembru tal-1996;

Illi jidher li l-<u>konsiderazzjonijiet legali tal-akbar siwi</u> joħorġu mill-kwestjoni dwar jekk l-imħarrkin għandhomx ibatu biċċa mill-ispejjeż minfuqin mill-atturi fix-xogħlijiet li saru. L-imħarrkin jisħqu li huma la qatt kienu mgħarrfa minn qabel dwar ix-xogħlijiet li kien fi ħsiebhom jagħmlu l-atturi u wisqa anqas li taw il-kunsens tagħhom biex dawn isiru. Jgħidu wkoll li dawk ix-xogħlijiet ma kinux xogħlijiet meħtieġa imma xogħlijiet mixtieqa mill-atturi għall-vantaġġ tagħhom u biex ikollhom oportunita' li jiftħu twejqa mil-livell tal-parapett ta' barra għal ġol-kantina biex din tkun tista' tieħu l-arja u d-dawl;

Illi l-Qorti jidhrilha li, qabel ma tgħaddi biex tqis il-kwestjoni, jkun għaqli li tistħarreġ **il-ħames eċċezzjoni** tal-imħarrkin. Din trid li huma jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża għaliex huma ma kinux għadhom sidien tal-post ta' fuq dak tal-atturi u li l-post inbiegħ qabel ma bdiet il-kawża;
Illi biex dik l-eċċezzjoni tkun tassew tgħodd jeħtieġ li jintwera min kien is-sid tal-post tal-imħarrkin meta saru x-

[7] Xhieda tal-attur 14.6.2002, f'paġ. 95 – 7 tal-proċess
[8] € 2,276.98 fi flus tal-lum
[9] Dok "VC4", f'paġġ. 160 – 7 tal-proċess

xogħlijiet mertu tal-każ. L-imħarrek jgħid[10] li l-post tiegħu biegħu waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet. Jirriżulta li l-imħarrkin biegħu l-post f'Settembru tal-1996, u x-xogħlijiet kienu ntemmu sa Ġunju ta' qabel. X'aktarx li l-imħarrek jemmen li kien biegħ il-post qabel minħabba l-fatt li qabel il-kuntratt kien sar att ta' konvenju. Imma lanqas din iċ-ċirkostanza ma tidher li tgħin lill-imħarrkin għaliex il-konvenju sar f'Lulju tal-1996[11], jiġifieri wara li kienu ntemmu x-xogħlijiet in kwestjoni;

Illi bla ebda dubju, fiż-żmien rilevanti għat-talba attriċi, l-imħarrkin kienu għadhom effettivament is-sidien tal-post tagħhom u għalhekk il-ħames eċċezzjoni tagħhom m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi fir-**rigward tat-tieni talba attriċi** (li hija l-unika talba li l-atturi għadhom jinsistu fuqha) il-perit tekniku wasal għall-fehma li l-atturi ma għandhomx raġun jippretendu li l-imħarrkin ibatu xi sehem mill-ispejjeż minnhom minfuqa biex saru x-xogħlijiet in kwestjoni. Huwa jsejjes din il-fehma tiegħu fuq għadd ta' raġunijiet, uħud minnhom ta' bixra teknika u oħrajn li jinstiltu mix-xhieda mressqa. Mill-aspett tekniku, il-perit maħtur mill-Qorti sab li ma kienu jidhru l-ebda traċċi ta' tixrib jew tnixxija fil-kantina mnejn kienu għaddejjin il-katusi qabel ma l-atturi qalgħuhom u bidluhom bl-oħrajn ġodda. Irriżultalu li l-katusi tal-kantina nqalgħu l-aktar minħabba li kienu ta' xkiel għall-bdil strutturali li l-atturi riedu jagħmlu fil-kantina għall-kumdita' u interess waħdieni tagħhom. Irriżultalu wkoll li l-fossa kienet ilha ma tintużax minn żmien qabel ma l-atturi daħlu fil-post, u li, xi snin qabel, is-sistema tad-drenaġġ tal-postijiet kollha f'dik it-triq kienet tqabbdet direttament mas-sistema pubbliku;

Illi, mill-aspett probatorju, il-perit tekniku qagħad fuq ix-xhieda ta' Josephine Dimech[12] li kienet għamlet xi żmien toqgħod fil-post u li mingħandha l-atturi xtrawh qabel daħlu fih huma. Hija qalet li qatt ma kellha problemi bil-katusi tal-ilma jnixxu u kienet hi li qabbdet is-sistema tad-

[10] Xhieda tiegħu 16.1.2003, f'paġ. 106 tal-proċess
[11] Dok "VC3", f'paġġ. 155 – 9 tal-proċess
[12] Xhieda tagħha 14.1.2004, f'paġġ. 118 – 120 tal-proċess

drenaġġ ma’ dik pubblika u li l-fossa ma kinitx baqgħet iżjed tintuża. Qalet ukoll li l-atturi dan kollu kienu jafuh. Il-perit qagħad ukoll fuq ix-xhieda tal-kollega tiegħu l-Perit Arkitett Frederick Doublet, ziju tal-attur, li stqarr li l-atturi kellmuh għaliex riedu jagħmlu xi tibdil strutturali fil-post tagħhom[13];

Illi l-għaref difensur tal-atturi, fis-sottomissjonijiet tal-għeluq tiegħu, ħadha qatta’ bla ħabel kontra l-fatt li l-perit tekniku għażel li joqgħod fuq din ix-xhieda. Huwa jgħid li l-perit inħatar biex jagħmel kostatazzjonijiet tekniċi u mhux biex jgħarbel ix-xhieda tal-partijiet. Fuq kollox, l-atturi jqisu li Josephine Dimech kellha mottiv biex tixhed kif xehdet, u dan għaliex bħala l-awtriċi fit-titolu tal-atturi ma riditx tgħid xejn li bih setgħet tesponi lilha nnifisha għal “xi għali” (il-kliem użat mill-avukat tal-atturi) mal-istess atturi;

Illi l-liġi tagħna[14] ma żżommx xhud milli jitressaq jixhed għaliex jista’ jkollu xi mottiv jew interess fil-kwestjoni li tkun quddiem il-Qorti. Il-liġi tgħid biss li x-xhieda ta’ xhud bħal dak trid titqies sewwa fid-dawl tal-kriterji stabiliti dwar jekk xhud bħal dak għandux jitwemmen jew le. Din ir-regola tgħodd ukoll meta x-xhieda jew id-dikjarazzjonijiet ta’ parti jew tal-avukat tagħha jsiru waqt seduta miżmuma minn perit ġudizzjarju[15];

Illi l-Qorti ttenni l-fehma tagħha li dawn il-kostatazzjonijiet, kemm tekniċi u kif abbinati wkoll mal-provi orali riżultanti u mibnija fuq aċċertamenti ta’ fatti minnu kostatati fl-aċċess li żamm fuq il-post jagħmlu prova teknika tajba u qawwija biżżejjed biex hija tista’ toqgħod fuqha. Ir-raġunament imfisser fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta’ fatt għaliex, għalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konklużjonijiet ta’ perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta’ prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi[16], u jibqgħu jgawdu din il-kwalita’ sakemm ma jiġux kontestati,

[13] Xhieda tiegħu 15.7.2002, f’paġġ. 99 – 100 tal-proċess
[14] Art. 567 tal-Kap 12
[15] P.A. **10.10.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit pro et vs Żammit pro et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.650**)
[16] P.A. PS **9.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Gauċi vs Anġela Attard***

jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux[17]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha[18], madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli[19];

Illi min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jagħmluha ċara li x-xogħlijiet bdew ftit wara li l-atturi daħlu joqogħdu fil-post tagħhom. L-imħarrkin ma ngħatawx tagħrif dwar x'kien se' jsir u kellhom ibatu inkonvenjent huma u għaddejjin dawk ix-xogħlijiet. Huma jgħidu li, ladarba f'dak iż-żmien kienu diġa' raw u ntrabtu biex jiksbu proprjeta' band'oħra[20], ma kellhom l-ebda fehma li jagħmlu xi spejjeż fil-post li kien fi ħsiebhom jitilqu minnu;

Illi dan l-argument tal-imħarrkin huwa wieħed loġiku, imma dan ma kienx ikun ta' siwi kbir jekk kemm-il darba kellu jirriżulta li l-ispejjeż minfuqa mill-atturi kienu meħtieġa minħabba ħsara fis-sistema komuni[21] tad-drenaġġ jew li kieku kellu jirriżulta li xi ħsara kienet ikkawżata minħabba li ħaġa li għamlu jew naqsu li jagħmlu l-imħarrkin infushom. Iżda billi l-perit tekniku wasal għall-fehma li x-xogħlijiet li għamlu l-atturi ma kinux il-frott ta' ħsarat imma aktar ir-riżultat ta' titjib li riedu jagħmlu fi ħwejjiġhom, b'hekk jiġi li l-imħarrkin qegħdin jgħidu sewwa li m'għandhomx jerfgħu huma wkoll il-piż tal-ħlas tal-ispejjeż;

Illi għalhekk it-tielet eċċezzjoni tagħhom hija mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Illi dan ifisser li t-tieni talba attriċi ma tistax tintlaqa' għaliex l-atturi ma wrewx raġuni tajba għaliex l-imħarrkin kienu marbuta jħallsu xi sehem min-nefqa li huma għamlu biex-xogħlijiet in kwestjoni. Wisq anqas ressqu xi sottomissjoni

---

[17] App. Ċiv. **9.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Benjamin Camilleri vs Carmel Debattista et***
[18] Art. 681 tal-Kap 12
[19] App. Ċiv. **23.6.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja et vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)
[20] Ara Dok "VC1", f'paġġ. 145 – 7 tal-proċess
[21] Ara l-art. 492 tal-Kap 16

siewja għaliex, skond il-liġi, l-imħarrkin kienu mistennija li jħallsu s-somma mitluba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad il-ħames eċċezzjoni** tal-imħarrkin għaliex mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk tqis li huma l-leġittimi kontradituri tal-pretensjonijiet tal-atturi;

Tastjeni milli tqis iżjed l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u dan billi l-atturi ma baqgħux jinsistu aktar dwarhom u ċedewhom;

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni billi l-imħarrkin m'humiex obbligati fil-liġi li jħallsu xi sehem mill-ispejjeż minfuqin mill-atturi;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ssib li x-xogħlijiet li għalihom tirreferi dik it-talba saru kollha fl-interess waħdien u għall-vantaġġ tal-atturi nfushom u fi ħwejjiġhom;

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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