MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-23 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 1290/2007

Antonio Bondin u martu Maryanne Bondin

vs

Marlene Debattista u b'digriet tat-28 ta' Mejju 2008, il-Qorti ordnat il-kjamati fil-kawza ta' Terrence u Mary konjugi Seabrook

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonio u Maryanne Bondin, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

L-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru tmienja u sebghin (78) fi Triq San Gwann, il-Fgura, filwaqt illi l-konvenuta tippossjedi l-fond bin-numru tmenin (80) fi Triq San Gwann, il-Fgura, li huwa adjacenti ghall-fond hawn imsemmi ta' proprjeta' tal-esponenti.

Il-hajt tal-appogg li jifred l-imsemmija zewg proprjetajiet hu parti mill-kuridur tal-fond tal-esponenti min-naha taghhom, filwaqt li min-naha tal-konvenuta, l-istess hajt jifforma parti mill-gjardina taghha.

Il-konvenuta ppermettiet li tigi depozitata hamrija direttament mal-hajt tal-appogg min-naha tal-gjardina taghha, u l-hajt gie li ghandu numru ta' fili miftuha fejn imiss mal-gjardina tal-konvenuta, b'dan illi min-naha taghhom, l-esponenti garrbu d-danni b'rizultat tal-umdita' li giet kagunata (Dokument A).

Il-konvenuta giet mitluba sabiex tirrimedja ghan-nuqqasijiet, li b'konsegwenza taghhom, l-esponenti qeghdin igarrbu d-danni, pero' baqghet inadempjenti.

Talbu l-atturi jghidu sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta hija responsabbli ghad-danni mgarrba mill-istess esponenti fil-fond taghhom bin-numru tmienja u sebghin (78) fi Triq San Gwann, il-Fgura, minhabba l-kundizzjoni li fiha hija ppermettiet li jkun il-hajt li jifred l-imsemmija proprjeta' tal-esponenti mill-gjardina formanti parti mill-fond possedut mill-konvenuta;

Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti tirrimedja ghan-nuqqasijiet ezistenti fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet kif spjegat hawn fuq;

Tawtorizza lill-esponenti biex fin-nuqqas tal-ezekuzzjoni da parti tal-konvenuta tax-xogholijiet opportuni biex jigu rimedjati n-nuqqasijiet imsemmija fiz-zmien lilha prefiss jezegwixxu huma stess dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuta okkorrendo bis-supervizjoni ta' perit nominand;

Tillikwida d-danni mgarrba mill-esponenti fil-fond taghhom b'konsegwenza tan-nuqqasijiet li wettqet il-konvenuta, kif inghad;

Tordna lill-istess konvenuta sabiex thallas id-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li tibqa' ingunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Marlene Debattista, li in forza taghha eccepiet illi:

Fl-ewwel lok, l-esponenti tissottometti b'rispett li kemm il-darba huwa minnu li saru xi xogholijiet mhux skond is-sengha u l-arti fil-hajt bejn il-proprjetajiet in kwistjoni, u konsegwentement ir-rikorrenti soffrew xi danni, ghal tali danni ghandhom jaghmlu tajjeb il-konjugi Terrence u Mary Seabrook ossia l-inkwilini tal-fond proprjeta' tal-esponenti numru 80 fi Triq San Gwann, il-Fgura. Illi ghal dan il-ghan, il-konjugi hawn imsemmija ghandhom jigu **kkjamati fil-kawza**;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk qatt kif inghad saru xi danni lir-rikorrenti, ghandu immedjatament jigi stabbilit il-valur ta' dawn l-allegati danni, sabiex jigi determinat jekk dina l-Onorabbli Qorti ghandhiex **kompetenza**;

Minghajr pregudizzju, l-esponenti ma hija responsabbli ghall-ebda nuqqasijiet fil-hajt divizorju kif qed jigi allegat u konsegwentement la ghandha ghalfejn taghmel xogholijiet rimedjali u wisq anqas tigi kkundannata u thallas xi danni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2008, fejn Dr. Edward Gatt ghall-konvenuta irtira t-tieni eccezzjoni. Rat ukoll illi fl-istess seduta, fuq talba tal-konvenuta, mhux

opposta mill-atturi, gew imsejha fil-kawza Terrence u Mary konjugi Seabrook inkwilini tal-fond in kwistjoni.

Rat li, ghalkemm notifikati, l-istess konjugi Seabrook imsejha fil-kawza, ma pprezentaw ebda twegiba.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku minnu konfermata bil-gurament fit-18 ta’ Frar 2010.

L-atturi f’din il-kawza qed jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta, sid tal-fond biswit taghhom, taghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex ma jibqax jipperkola ilma mill-fond tal-konvenuta ghall-fond taghhom. Qed jitolbu ukoll danni. Il-konvenuta tichad kull responsabilita’ u tghid li jekk hemm xi hsara, din ghamluha l-imsejha fil-kawza li kienu inkwilini tal-fond ghal xi zmien.

Provi

Il-provi f’din il-kawza ngabru mill-perit tekniku li kkonkluda illi l-fili fil-hajt min-naha tal-konvenuta huma miftuhin. Ikkostatata ukoll illi tul l-istess hajt, min-naha tal-konvenuta hemm ukoll hamrija. Il-konkluzjonijiet teknici tieghu kienu testwalment hekk:

“*L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.*

i. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqa, jirrizulta li l-konvenuta naqset milli taghmel il-manutenzjoni u tiswijiet necessarji fuq il-hajt divizorju li jifred il-fond taghha minn dak tar-rikorrenti, b’dan illi l-istess rikorrenti garrbu hsara kkargata minn tixrib tal-hajt in kwistjoni; ghaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha;

ii. Illi fl-opinjoni tieghu, il-konvenuta, fl-iqsar zmien possibli, ghandha taghmel dawk ix-xogholijiet mehtiega sabiex il-hajt in kwistjoni jigi fi stat li ma jipperkolax aktar ilma minn go fih inkluz it-tnehhija tal-hamrija, u b’hekk it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha;

iii. *Illi fl-opinjoni tieghu, ir-raba' u l-hames talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha billi l-konvenuta ghandha thallas lir-rikorrenti, somma ta' €2,000 (elfejn Ewro), liema somma tinkludi l-ispejjez konnessi mat-twahhil tal-gypsum board mal-hajt in kwistjoni kif ukoll it-tizbiegh mill-gdid tal-istess boards wara li dawn regghu ttebbaw bl-umdita' bil-perkolazzjoni kontinwa ta' ilma mill-istess hajt divizorju.*"

"*In generali, tajjeb ukoll li jigi rilevat illi ghalkemm hu veru li fid-dritt (artikolu 681 Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili) il-Qorti m'hijiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha ("dictum ex-pertorum numqum transit in rem judicatem") u l-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, b'dana kollu l-"giudizio dell'arte" espress mit-tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi, irragjonevoli*" ("Bugeja vs Muscat", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 Gunju 1967).

"*Xi haga konsimili nghad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "Albert Farrugia -vs- Peter Galea et", u cjoe, "kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjeta` ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, ghal liema jghoddu wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur." Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilita` tissussisti ma' l-accertament posittiv ta' l-ingress ta' l-ilma mill-fond ta' l-appellanti u li dak il-fatt kellu effikacja kawzali fil-produzzjoni ta' l-event tal-hsara.*"

<u>Responsabilita' tal-inkwilini</u>

Il-kjamati fil-kawza ma ressqu ebda nota ta' eccezzjonijiet. Jirrizulta madanakollu, illi l-hsara fil-hajt in kwistjoni kienet diga' tezisti meta huma dahlu fil-fond in kwistjoni. Ix-xhieda taghhom f'dan is-sens ma gietx kontradetta b'ebda mod konvincenti. Il-konvenuta, ghalkemm fix-xhieda taghha ssemmi diversi hwejjeg ohra mhux relatati mal-kawza odjerna, tirreferi ghall-ftehim li donnu sar mal-inkwilini biex isewwu l-hajt huma, pero' ma tichadx l-istat pre-ezistent hazin tal-hajt u l-fatt li kien hemm hamrija mqeghda mal-istess hajt.

Inoltre, jirrizulta ukoll illi skond il-ftehim li kellhom bejniethom il-konvenuta u l-imsejha fil-kawza manutensjoni straordinarja kellha tibqa' a karigu tal-istess konvenuta.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tillibera lil Terrence u Mary Seabrook mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' l-ewwel talba tal-atturi kif dedotta, tilqa' t-tieni talba u tordna lil Marlene Debattista sabiex fi zmien xahar mil-lum tirrimedja ghan-nuqqasijiet ezistenti fil-hajt divizorju taht is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop; tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuta taht is-sorveljanza tal-istess perit fuq imsemmi; tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000); tikkundanna lil Marlene Debattista thallas lil Antonio u Maryanne Bondin, is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000).

L-ispejjez kollha jithallsu minn Marlene Debattista.

< Sentenza Finali >

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