MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 631/2009

Josephine Saliba (ID No. 0983744M)

kontra

Joseph Fino u martu Sylvana Fino

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-23 ta` Gunju 2009 li jaqra hekk –

1. Illi l-attrici rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru hamsa u erbghin (45), Silver Lining, Triq is-Sirk, Swieqi ; u

2. Illi l-konvenuti intimati huma proprjetarji tal-fond sovrastanti l-proprjeta` tal-attrici rikorrenti ; u

3. Illi mill-fond tal-konvenuti intimati qed jipperkola ilma ghal gewwa l-fond tal-attrici rikorrenti, u dan senjatament f`kamra tal-banju fil-parti retrostanti tal-fond proprjeta` tal-attrici rikorrenti, bil-konsegwenza illi qed tirrizulta hsara, inkluz strutturali, fis-saqaf tal-fond tal-attrici rikorrenti, liema hsara giet ikkonstata minn Periti Arkitetti nkarigati mill-atturi rikorrenti, u dan kif jirrizulta minn rapporti mhejjija minnhom ; u

4. Illi oltre dan, l-attrici rikorrenti qed issofri inkonvenjent kbir stante illi jkollha tallontana ruhha mill-fond proprjeta` taghha konsegwenza ta` din il-perkolazzjoni ta` ilma, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza ; u

5. Illi ghalkemm il-konvenuti intimati gew interpellati sabiex jiehdu dawk il-passi rimedjali mehtiega sabiex ma tkomplix issir aktar hsara, u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas ta` danni sofferti mill-atturi rikorrenti, huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara illi l-konvenuti intimati huma responsabbli ghall-hsara li rrizultat fis-saqaf tal-fond proprjeta` tal-attrici rikorrenti, kif ukoll ghal kwalunkwe danni konsegwenzjali, u dan minhabba perkolazzjoni ta` ilma mill-fond proprjeta` tal-konvenuti intimati ;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta` periti nominandi ;

3. Tikkundanna lill-konvenuti intimati jhallsu dawk id-danni li jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti in linea ta` danni ;

4. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti intimati sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega u necessarji fil-fond proprjeta` taghhom sabiex l-attrici rikorrenti ma tibqax issofri danni rizultanti minn perkolazzjoni ta` ilma fil-fond proprjeta` taghha, u ghal dan il-ghan tiffissa terminu qasir u perentorju li fi ghandhom jitwettqu tali xogholijiet, u fin-nuqqas li l-konvenuti intimati jottemperaw ruhhom fiz-zmien stipulat, allura l-attrici rikorrenti ghandha tkun awtorizzata li tezegwixxi hi stess ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega a spejjez tal-konvenuti intimati.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa prezentata fl-<u>14 ta` Awissu 2009</u> li taqra hekk –

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghad trid tikkonferma liema fatti hija taf bihom personalment ai termini ta` l-Artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta ;

2. Illi l-ewwel zewg premessi tar-rikors guramentat tar-rikorrenti m`humiex kontestati ;

3. Illi l-bqija tal-pretensjonijiet u allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi huma bbazati fuq premessi zbaljati u cioe` illi l-allegat ingress ta` l-ilma qieghed jipperkola mill-fond ta` l-intimati u/jew illi l-allegat ingress ta` l-ilma hija xi haga taht il-kontroll ta` l-intimati u li tista` jew ghandha tigi rrimedjata minnhom ;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta` l-ittra bonarja tal-21 ta` Jannar 2009, kontra r-rikorrenti illi hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta mahlufa.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-6 ta` Ottubru 2009 fejn, wara li rrizulta li l-kawza hija kontestata, u li l-kontestazzjoni hija ta` natura teknika, hija hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat illi l-partijiet ressqu l-provi taghhom quddiem il-perit tekniku li anke acceda fuq il-post.

Rat ir-relazzjoni peritali li kienet prezentata fis-7 ta` Frar 2011 u mahlufa quddiem din il-Qorti fl-10 ta` Mejju 2011 (fol 32 sa fol 39).

Rat l-atti illi kienu annessi mar-relazzjoni peritali (fol 40 sa fol 57).

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici fl-udjenza tal-10 ta` Mejju 2011 (fol 31) fejn irrimettiet ruhha ghar-rapport.

Semghet lill-perit tekniku jwiegeb ghal domandi in eskussjoni fl-udjenza tat-30 ta` Mejju 2011 (fol 61 sa fol 66).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta` Mejju 2011 (fol 59 u fol 60) fejn cahdet it-talba tal-konvenut sabiex jerga` jixhed wara l-presentata tar-relazzjoni peritali.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta` Awissu 2011 (fol 75) fejn cahdet it-talba tal-konvenuti ghar-revoka *contrario imperio* tad-digriet taghha tat-30 ta` Mejju 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-6 ta` Ottubru 2011 (fol 78 u fol 79) fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum b`terminu ghall-konvenuti li jipprezentaw nota ta` osservazzjonijiet u b`terminu ghall-attrici illi tipprezenta nota responsiva.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti (fol 88 sa fol 96) u dik tal-attrici (fol 97 sa fol 99).

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>L-Art.156(1)(a) tal-Kap.12</u>

<u>Fl-ewwel paragrafu</u> tar-risposta , il-konvenuti jghidu hekk –

Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghad trid tikkonferma liema fatti hija taf bihom personalment ai termini ta` l-Artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Hijiex din eccezzjoni vera u propja inkella le, din il-Qorti ma tistax tghid ghaliex bl-osservazzjoni taghhom, il-konvenuti mhumiex jeccepixxu n-nullita` tar-rikors guramentat. Dan premess, u filwaqt illi din il-Qorti tirrikonoxxi li fir-rikors guramentat ma hemmx dikjarat *ut sic* mill-attrici liema mill-fatti li huma esposti minnha tafhom hi *de proprio*, fl-istess waqt il-kawzali attrici jiehdu x-xejra ta` stqarrija ta` fatti li evidentement tafhom l-attrici *de proprio* ghax garrbithom hi, fatti li hi *del resto* kkonfermat bil-gurament taghha. Ghalhekk ir-rekwizit tal-Art.156(1)(a) huwa <u>fis-sostanza</u> sodisfatt.

Fil-kawza "**<u>Vella vs Cefai</u>**" (Appell Civili – 4 ta` Novembru 1991 – Vol.LXXV.II.467) il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet illi meta f`citazzjoni jkun hemm vjolazzjoni **<u>tal-forma</u>** in kontravvenzjoni tal-Art.156(1)(a) tal-Kap.12, eccezzjoni tan-nullita` tista` tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita' pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort`ohra hlief billi l-att jigi annullat. Inoltre l-Qorti kompliet tafferma li f`dawk il-kazi huwa dejjem opportun li l-Qorti, kemm jista` jkun ghall-pratticita` u sabiex tigi evitata moltiplikazzjoni ta` kawzi u spejjez zejda, ghandha kemm jista` jkun issalva atti gudizzjarji, u ghalhekk att ta` citazzjoni ghandu jigi mwaqqa` u annullat biss ghal ragunijiet gravi. In-nullita` ta` l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali.

Il-prassi segwita mill-Qrati taghna hija li *formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh* ("**Fino vs Fabri noe**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Frar 1997) u konsegwentement *l-atti ghandhom jigu salvati anziche' annullati jew dikjarati nulli* ("**Ellul vs Coleiro**" – Qorti tal-Appell – 24 ta` Jannar 1994). [Ara wkoll – "**Guillaumier Industries Ltd vs Fava et**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – PA/RCP – 28 ta' Ottubru 1998, "**Attard noe vs Galea**" – Qorti tal-Appell – 12 ta` Mejju 1998 u "**Aquilina vs Cassar**" – Vol.LXXVI.IV.666]

Fil-kaz tar-rikors guramentat tal-lum, kien hemm fil-kumpless tieghu l-elementi kollha essenzjali biex l-istanza tista` tigi promossa u tkun sostnuta fil-mertu. Fl-istess waqt, l-istanza setghet tigi adegwatament kontestata mill-konvenuti, kif fil-fatt sar, bla ma garrbu l-ebda pregudizzju fl-impostazzjoni tal-linja difensjonali taghhom. L-interess tal-gustizzja ikun generalment moqdi biss b`decizjoni fuq il-punti sostantivi tal-kawza u dak huwa li l-partijiet fil-verita` jkunu qed ifittxu. Ir-regoli tal-procedura qeghdin hemm primarjament sabiex id-dritt sostantiv jitressaq ahjar u bis-sens. Id-dritt ghall-gustizzja ma ghandux jippermetti li r-regoli tal-procedura jiehdu s-sovravvent, b`interpretazzjoni rigida u maghluqa, fuq id-dritt sostantiv b`mod li l-formalizmu jigi jiddetta t-twettieq tal-gustizzja skond il-ligi.

Ikkunsidrat :

III. Sintesi tal-provi u kostatazzjonijiet teknici

Il-fond "Solana Court", 43, Triq is-Sirk, Swieqi, propjeta` tal-konvenuti huwa **sovrapost** ghall-fond "Silver Living", 45, Triq is-Sirk, Swieqi, propjeta` tal-attrici.

Il-pretensjoni tal-attrici kif dedotta fir-rikors guramentat hija li fil-kamra tal-banju tal-fond taghha, precizament fis-saqaf ta` dik il-parti tal-kamra fejn hemm is-*shower,* kien hemm ingress ta` ilma provenjenti mis-*shower* tal-fond tal-konvenuti.

L-attrici pprezentat seba` ritratti.u ghamlet riferenza ghar-rapporti tal-periti li nkarikat bhala konsulenti taghha.

Il-perit tekniku acceda darbtejn fuq il-post. Waqt l-accessi, il-perit tekniku ha ritratti. Sitta minnhom huma esebiti – tlieta qeghdin fuq id-Dok MC1 a fol 40 u t-tlieta l-ohra jinsabu f`Dok MC2 a fol 41. Ir-ritratti ta` Dok MC1 ittiehdu fl-ewwel access illi sar fl-1 ta` Dicembru 2009 waqt li r-ritratti ta` Dok MC2 ittiehdu fit-tieni access illi sar fid-19 ta` Jannar 2011.

Fir-ritratti illi ttiehdu fl-ewwel access huma evidenti s-sinjali ta` tixrib fis-saqaf tas-*shower* tal-fond tal-attrici. Il-perit tekniku jghid illi s-saqaf kien *imxarrab ghasra* (kliem il-perit tekniku).

Meta l-perit tekniku rega` mar fuq il-post tlettax-il xahar wara, huwa sab sitwazzjoni differenti ghal kollox fis-sens illi s-saqaf tas-*shower* tal-attrici kien *niexef qoxqox* (kliem il-perit tekniku).

Fix-xiehda taghha tal-4 ta` Marzo 2010, l-attrici tghid illi l-perkolazzjoni tal-ilma gejja mill-fond tal-konvenuti waqfet fil-mori tal-kawza.

Min-naha tieghu, il-konvenut ikkonferma mal-perit tekniku waqt it-tieni access (ara d-deposizzjoni tal-perit tekniku in eskussjoni a fol 61 et seq tal-process) illi s-*shower* tal-fond tieghu kienet tintuza regolarment u li

qabel dakinhar huwa kien ghamel xoghol ta` *waterproofing* taht is-*shower tray* tal-kamra tieghu.

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn –

1) Illi l-konvenuti ghamlu tiswijiet fis-*shower room* taghhom sabiex ma jibqax jipperkola l-ilma minnha.

2) Illi t-tiswijiet saru bejn l-ewwel u t-tieni accessi.

3) Illi wara li saru t-tiswijiet ma kienx hemm aktar ingress ta` ilma mill-fond tal-konvenuti ghal dak tal-attrici.

4) Illi l-ingress tal-ilma ma kkaguna l-ebda hsara strutturali fis-saqaf tas-*shower* tal-fond tal-attrici.

5) Illi d-danni li garrbet l-attrici kienu jammontaw ghal €300 konsistenti fil-kisi u z-zebgha tal-kamra fil-fond tal-attrici fejn kien hemm it-tixrib.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Il-piz probatorju ta` relazzjoni peritali</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti

istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament 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* ("**Grima vs Mamo et noe"** **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **;** **"Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ikkunsidrat :

V. <u>Risultanzi</u>

i) <u>Generali</u>

Ghaliex tikkostitwixxi prova oggettiva, ir-relazzjoni peritali tincidi sewwa fuq il-konsiderazzjoni tat-talbiet attrici, specjalment fil-kaz tal-lum, fejn jirrizulta bhala fatt li wara l-presentata u l-konferma tar-relazzjoni peritali, ma saret l-ebda talba mill-partijiet ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Ghal dawk li huma konsiderazzjonijiet **<u>teknici</u>**, din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, wara li ezaminat b`reqqa l-provi fil-kumpless taghhom, inkluzi r-rapporti tal-periti *ex parte* u t-twegibiet moghtija mill-perit tekniku waqt l-eskussjoni. Din il-Qorti ma tara l-ebda raguni fondata ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet teknici.

ii) <u>It-talbiet</u>

In kwantu ghall-ewwel talba, din il-Qorti tghid illi din tirrizulta ppruvata sal-grad rikjest mil-ligi. Kuntrarjament ghal dak pretiz u allegat mill-konvenuti, irrizulta oggettivament illi meta l-attrici pprezentat ir-rikors guramentat kien hemm ingress ta` ilma provenjenti mill-fond tal-konvenuti. Dak l-ingress ta` ilma ma kienx imputabbli ghal xi tort jew nuqqas tal-attrici jew kien taht il-kontroll taghha izda kien imputabbli ghal nuqqas da parti tal-konvenuti.

Meta sar l-ewwel access, li kien sitt xhur wara l-presentata tar-rikors guramentat, is-saqaf tal-kamra tal-banju tal-attrici kien imxarrab ghasra b`livell gholi ta` umdita`. Dik kienet l-ahjar prova illi l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ghadha ghaddejja. Din il-Qorti hija perswaza illi fiz-zmien illi ghadda bejn l-ewwel u t-tieni access, il-konvenuti ghamlu xogholijiet rimedjali li effettivament waqqfu l-ingress tal-ilma. Il-prova oggettiva l-ohra ta` dan kien il-fatt illi fit-tieni access is-saqaf tal-kamra tal-banju tal-afond tal-attrici instab niexef b`livell ta` umdita` baxx. Mela mhuwiex kredibbli dak mistqarr mill-konvenut illi x-xogholijiet rimedjali saru ferm qabel iz-zmien ta` bejn l-ewwel u t-tieni access. Konferma tal-inattendibilita` tal-konvenut fuq dan il-punt tirrizulta wkoll mill-fatt illi kieku tassew kienu lahqu saru xogholijiet rimedjali almenu fiz-zmien meta l-konvenuti kienu notifikati bir-rikors guramentat, il-konvenuti kienu certament jissenjalaw fatt hekk importanti fir-risposta guramentata taghhom. Mentri fir-risposta guramentata hemm silenzju shih dwar din il-kwistjoni.

In kwantu ghat-tieni talba, irrizulta li l-attrici garrbet danni stmati mill-perit tekniku fl-ammont ta` €300. Mill-atti ma tirrizulta il-prova ta` danni ohra pretizi mill-attrici u debitament ippruvati minnha.

In kwantu ghat-tielet talba, din hija konsegwenzjali u allura tirrizulta fis-sens illi r-risarciment tad-danni ghandu jsir mill-konvenuti.

In kwantu ghar-raba` talba, din il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha stante illi kif irrizulta mill-acertamenti tal-perit tekniku, fil-mori tal-kawza il-konvenuti ghamlu xogholijiet rimedjali li waqqfu ghal kollox il-perkolazzjoni ta` ilma mill-fond tal-konvenuti ghal dak tal-attrici.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi -

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tillikwida d-danni tal-attrici fl-ammont ta` tliet mitt Ewro (€300).

Tilqa` t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta` tliet mitt Ewro (€300) in linea ta` danni, bl-imghax legali b'effett mil-lum.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba` talba.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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