MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2012

Avviz Numru. 236/2009

Gertrude Wilhelm f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ta' l-assenti zewgha Wolf-Volker Wilhelm

vs

Carmel Spiteri u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2010 giet kjamata in kawza is-socjeta' Ritemix (Gatt Bros.) Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promoturipprezentat mill-attrici nhar is-26 ta' Gunju 2009 fir-Registru ta' din il-Qorti fejn talbet lil din il-Qorti tordna lill-konvenut:

1. "Jaghmel fi zmien qasir u perentorju dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji fil-proprjeta' ta' l-attrici proprio et nomine internament immarkat bin-numru 9, li qieghed f'Salinas Park Apartments, Triq il-Furgas, San Pawl il-

Bahar sabiex jigu rrangati l-hsarat naxxenti mill-perikolar tal-ilma mill-proprjeta' sovrastanti appartenenti lilu, cioe' l-appartament internament immarkat numru 12 fl-istess Salinas Park Appartments, Triq il-Furgas, San Pawl il-Bahar skond kif iccertifika l-Perit Godwin Abela (Dokumenti 'A' u 'B'), il-valur ta' liema xoghlijiet m'ghandux jeccedi s-somma ta' €1,200 oltre t-taxxa fuq il-valur mizjud kif jirrizulta mill-precitat Dokument B u dana prevja d-dikjarazzjoni li huwa unikament responsabbli ghall-imsemmija hsarat; u

2. Jaghmel fi zmien qasir u perentorju dawk ix-xogholijiet kollha necessarji fl-imsemmmija proprjeta' tieghu sabiex ma jibqax jipperikola l-ilma fil-fond tal-attici proprio et nomine u jkompli jirreka dannu kif gara ripetutament fl-istess fond, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominand u dana previa id-dikjarazjoni li huwa unikament responsabbli ghall-imsemmija xoghlijiet.

B'dana li l-attrici titlob li tigi awtorizzata minn din il-Qorti sabiex taghmel hija stess a spejjez tal-konvenut dawk ix-xogholijiet imsemmija fit-talbiet innumerati wiehed (1) u tnejn (2) f'kaz illi ma jaghmilx tali xoghlijiet fiz-zmien lilu prefiss.

Bl-ispejjez kompriz dawk tal-protest gudizzjarju tat-30 ta' April 2009 u bl-imghax."

Rat ir-risposta ta' l-intimat Carmel Spiteri fejn ecceppixxa s-segwenti:

1. "Illi preliminarjament ir-rikors promotur u l-azzjoni attrici huma nulli u bla effett fil-ligi in kwantu din l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti ratione materie li tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-intimat Carmel Spiteri ma huwiex responsabbli ghal danni li setghu soffrew r-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofrew xi danni ghal dawn l-istess danni huma responsabbli terzi u ghalhekk ai fini ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u l-ekonomija tal-gudizzju ghandha tigi kjamata in kawza is-socjeta' Ritemix (Gatt Bros) Limited (C 2821) ta' Gatt House, Triq in-Naggar, Mosta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofrew xi danni dawn ma humiex imputabbli lill-intimat izda huma rizultanti minn Act of God.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Jannar 2010 fejn din il-Qorti wara li rat li s-socjeta' konvenuta ma kellhiex oggezzjoni ghat-talba attrici ordnat il-kjamata
in kawza tas-socjeta' Ritemix (Gatt Bros) Limited (fol. 13).

Rat illi din is-socjeta' Ritemix (Gatt Bros) Limited giet notifikata u pprezentat ir-risposta taghha nhar it-12 ta' Ottubru 2010 u eccepiet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti stante li huwa car illi r-rikors promotur jikkontjeni talbiet b'valur indeterminat liema talbiet jezorbitaw il-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u sibordinament jigi rilevat illi it-talbiet attrici huma kollha infondati fil-mertu u ma hemm l-ebda xoghol rimedjali li ghadu jrid jsir da parti ta' l-esponenti.

3. Illi ukoll minghajr pregudizzju u fil-mertu is-socjeta' esponenti ma kkawzat l-ebda danni lill-attrici proprio et nomine u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-kontroprotest gudizzjarju ta' huma min'issa ngunti in subizzjoni."

Rat dak li gie verbalizzat fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2010 mill-partijiet, u cioe' Dr. De Maria ghall-atturi iddikjara li l-valur tat-talba tieghu komplessivament ma teccedix is-somma ta' hdax-il elf Ewro (€11,000) u ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni Dr. Gauci ghall-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu dwar l-inkompetenza.

Rat id-digriet taghha tas-26 ta' Ottubru 2010 fejn gie nominat il-Perit Arkitett Jesmond Mugliett sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u tal-kjamat in kawza u peress li din il-kwistjoni hija wahda teknika, il-Qorti hasset il-htiega li ghandha tinnominah sabiex jassistiha mit-teknikalita' tal-kaz.

Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Jesmond Mugliett** li gietipprezentata nhar it-3 ta' Frar 2012, liema relazzjoni giet mahlufa mill-istess Perit Tekniku fid-29 ta' Marzu 2012. Fir-relazzjoni tieghu ikkonkluda:

1. "Illi il-fond mertu ta' din il-kawza jikkonsisti parti minn blokk ta' appartamenti msemmija Salinas Park Apartments, fi Triq il-Furgas, San Pawl il-Bahar, liema blokk qieghed f'kantuniera.
2. Illi l-appartament numru 9 qieghed fir-raba' sular (third floor) sottopost ghall-penthouse propjeta' tal-konvenut Carmel Spiteri.
3. Illi il-penthouse propjeta' tal-konvenut hija irtirata il-gewwa mill-faccata principali, tali illi il-hajt estern ta' din il-penthouse huwa sovrapost ezattament fuq il-hajt appogg tal-appartament tal-attrici. Ghalhekk is-saqaf tal-appartament tal-attrici jifforma kollu kemm hu it-terrazzin tal-konvenut.
4. Illi terrazin tal-konvenut huwa miksi kollu kemm hu b'madum tac-ceramika mqieghed b'fili wesghin.
5. Illi l-attrici is-sinjura Gertrude Wilhelm xtrat l-appartament fis-sena 2000. L-appartament kien mixtri bil-finishes lesti u s-sinjura Wilhelm qatt ma rat l-appartament

meta kien ghadu fi stadju li qed jitlesta. Is-Sinjura Wilhelm bdiet tghix fl-istess appartament f'Marzu 2001.

6. Illi fis-sena 2002 fl-appartament in kwistjoni bdew ifeggu problemi ta' zebgha tas-saqaf li bdiet titqaxxar u tbajja tas-saqaf li kien qisu qed jixxarrab.

7. Illi dawn it-tbajja m'humiex kawza ta' xi azzjoni jew omissjoni tal-attrici u lanqas ma huma kawza ta' xi att jew atti ta' negligenza minn naha tal-attrici li dejjem fittxet li tikkura u taghmel il-manutenzjoni tal-fond taghha bl-akbar kura.

8. Illi diversi tentattivi ta' rimedji li saru fuq il-wicc jew il-fili tal-madum ma wasslux sabiex il-problema tissolva.

9. Illi l-ahhar tentattiv sabiex ikun issigillat (sealed) il-madum tat-terrazzin ma jidhrux li taw rizultati sodisfacenti ghax l-iffurmar ta' tbajja ma waqafx u ghax l-istess kisja ta' liquid membrane tidher li qed titqaxxar.

10. Illi fl-istess terrazzin, zoni specifici bhal madwar fejn jibdew il-katusi tal-ilma tax-xita (rain water downpipes) u xi grouting tal-fili tal-madum jehtiegu rimedju ta' waterproofing partikolari.

11. Illi il-problema timmerita soluzzjoni fit-tul. Tali soluzzjoni fit-tul tista' tirrizulta jekk jinqala' l-madum tat-terrazzin sovvrapost u xi torba li jista' jkun hemm tahtu. Wara li dan jitnaddaf sew, ghandu jinghata kisja membrane skond is-sengha u jerga' jitqieghed il-madum. Il-grouting tal-madum ghandu jitqieghed u jintuza materjal skond dak li titlob is-sengha u l-madum partikolari uzat. Wiehed ghandu wkoll jiehu hsieb li l-fili kollha mal-iskirting u mal-katusi ikunu issigillati u jsiru bl-aktar mod metikoluz.

12. Illi d-danni ta' dawn ix-xogholijiet ghandu jerfaghhom il-konvenut jew is-socjeta' kjamata in kawza skond kif din l-Onorabbli Qorti tistabbilixxi r-responsabilita' skond il-Ligi.

13. Illi t-talba kumplessiva indikata mill-Avukat De Maria ghan-nom tal-attrici, jigifieri li dawn ma ghandhomx jeccedu hdax–il elf Ewro (€11,000) hija wahda ragonevoli. Illi d-danni indikati mill-Perit Godwin Abela bhala rimedju ghal hsarat interni fil-fond tal-attrici hija ragonevoli."

Quddiem il-Perit Tekniku kienu gew pprezentati certu provi li l-Qorti thoss li ghandha taghmel referenza ghalihom. Nhar il-21 ta' Novembru 2011 fil-presenza tal-

avukat difensur tal-atturi u tal-kjamat in kawza, Dr De Maria ghan-nom tal-atturi pprezenta zewg dokumenti li gew immarkati bhala Dok A u B rispettivament. Dok A huwa certifikat ta' l-Ispezzjoni li saret fid-9 ta; Frar 2009 li jiddeskrivi dak li ra l-Perit Godwin Abela fil-fond tal-atturi u Dok B huwa d d-dikjarazzjoni dwar dak li l-Perit Godwin Abela stima bhala xoghlijiet reparatorji interni necessarji fil-fond tal-atturi. Prezenti ghal din is-seduta kien hemm ukoll il-Perit Godwin Abela li kkonferma li anke fil-fond tal-konvenut kien acceda. Inghad dakinhar li bejn l-access li ghamel il-Perit Abela u dak l-access mizmum mill-Perit Mugliett is-socjeta' kjamata in kawza kienet ghamlet xi liquid membrane fuq it-terrazin tal-konvenut.

L-attrici Geltrude Wilhelm xehdet nhar il-21 ta' Novembru 2011 u qalet li kull sena tizbogh taht is-saqaf tal-bejt. Ikkonfermat li l-ewwel darba li zebghet kien fis-sena 2002 u minn hemm 'l quddiem kull sena. Qalet li l-ispejjez kienu minimi ghaliex kienet tizbogh hi stess flimkien ma xi habiba taghha pero' kien hemm l-ispejjez taz-zebgha. Qalet li kienet waslet f'arrangament mas-sur Gatt tas-socjeta' kjamata in kawza li huwa kellu jizbogh taht it-terrazin tal-konvenut u dan ghamlu qabel ma pogga il-liquid membrane. L-attrici ipprezentat zewg dokumenti li gew immarkati bhala Dok RB1 u RB2 rispettivament. Dawn huma datati 31 ta' Ottubru 2003 u 25 ta' Mejju 2006 rispettivament.

Qalet li bin il-Perit Rene Buttigieg kien issuggerixxa li jitpoggew disgha expansion joints fit-tiling tal-konvenut izda is-socjeta' kjamata in kawza poggiet hamsa biss u dan tafu ghaliex rathom hi stess meta tlesta x-xoghol. Taf ukoll minn dak li qaltilha mart il-konvenut li l-haddiema kienu nehhew l-grouting tal-wicc u poggew l-materjal tal-plastic li ammonta ghal expansion joints u kienu damu biss nofs siegha sabiex ghamlu dan ix-xoghol kollu. Ikkonfermat ukoll li meta is-sur Gatt ghan-nom tas-socjeta' kjamata in kawza kien zebgha is-saqaf taghha, kien zebgha biss partijiet minnu biss u peress li x-xoghol ma deherx pulit kienet zebghat kull ma hemm salv ghas-salott.

Il-konvenut **Carmel Spiteri** xehed fl-20 ta' Jannar 2012 u stqarr li huwa kien xtara il-penthouse li huwa sovrapost ghall-fond tal-atturi nhar il-5 ta' Jannar 2001 kif jirrizulta mill-kuntratt esebit minnu u mmarkat bhala Dok FGX minghand is-socjeta' kjamata in kawza u dan fi stat komplut bl-aperturi f'posthom u d-dawl u ilma kienu gja mghoddija, kif ukoll il-kmamar tal-banju u l-madum ta' l-art kien lest. Kien jonqos biss li jitwahhlu xi purtieri u titqieghed l-ghamara. Dwar it-terrazin qal li dan kien lest bl-istess madum u grouting li kien rah il-perit waqt l-access. Qal li huwa qatt ma ghamel xejn fil-post hlief xi grouting li minn zmien ghal zmien kien jinqala'. Mistoqsi mill-Perit Tekniku jekk kienx staqsa lill-venditur tieghu jekk kienx hemm qatran jew membrane taht il-madum tat-terazzin wiegeb li le ma kienx staqsa ghalkemm il-venditur tieghu qallu li kollox kien sew. Mistoqsi kemm kien ghadda zmien minn meta bdew ifeggu l-problemi u tidher il-hsara wiegeb li l-hsara bdiet tfegg xi erbgha jew hames snin ilu.

Mistoqsi x'kien jaghmel meta l-atturi kienu jghidulu bil-hsara li kellhom qal li kien jinforma lil George Gatt u dan kien jghidlu sabiex jara jekk kienx hemm xi grouting maqlugh. Qal li darba minnhom kien interessat jixtri l-arja ta' fuq il-penthouse u kien tkellem mal-Perit Martin Farrugia li kien inkarigat mill-bini tal-blokka u meta l-perit mar jara ix-showroom fuq il-ground floor ta' l-istess blokka, kien ra xi kunsenturi u qallu li ma setghax jibni fuq il-penthouse. Ghalkemm kien marbut b'konvenju fuq din l-arja huwa ma ghamilx il-kuntratt abbazi ta' din l-informazzjoni li gie moghti. Qal li in segwitu it-travu kien gie miksi u l-kunsenturi ma regghux feggu u l-Perit kien qallu li setgha jixtri l-arja purche' jibni piz inqas milli kien qallu qabel.

Mistoqsi jitkellem dwar l-expansion joints li tkelmet dwarhom l-attrici tenna li dawn kienu saru mis-socjeta' kjamata in kawza qabel ma sar il-liquid membrane. Mistoqsi jekk sarux xi xoghlijiet fil-ground floor tenna li kienu saru xi pilastri taht it-travi tal-gallerija mal-faccata. Mistoqsi kemm kienu ghamlu travi wiegeb li kienu ghamlu xi erbgha pero' ma kienx cert dwar in-numru. Qal ukoll li kien hemm xi inkwilina fil-blokka li qaltlu li kellha xi

konsenturi ukoll ghalkemm il-problemA taghha kienet giet rizolta. Mistoqsi jekk ghamilx xi xoghol ta’ manutenzjoni fil-fond tieghu qal li xoghol strutturali jew manutenzjoni straordinarja qatt ma ghamel salv li zebgha xi hitan. Mistoqsi kemm-il darba is-socjeta’ kjamata in kawza interveniet sabiex taghmel xi xoghol riparatorji fit-terrazin ddikjara li almenu kien hemm tlett okkazjonijiet. Darba biex ghamlu l-expansion joints u darbtejn sabiex jaghmlu l-liquid membrane. Qal li l-ewwel kienu ghamlu nofs bejt biex jaraw kif imorru imbaghad ghamlu n-nofs l-iehor. Mistoqsi kemm dam sabiex il-membrane beda jitqaxxar wiegeb li l-membrane fuq l-ewwel nofs tal-bejt ma kienx tqaxxar imma it-tieni nofs beda jitqaxxar mill-ewwel.

Illi nhar is-27 ta’ Gunju 2012 xehed il-**Perit Stephen Buhagiar** u kkonferma li huwa mar fil-blokk appartamenti fejn joqghod il-konvenut Carmel Spiteri diversi drabi. Ikkonferma li l-ground floor level ta’ din il-blokka ghadu mhux abitat u fil-fatt huwa fond kummercjali. Qal li fis-sena 2009 kien mar fil-blokka u gibed numru ta’ ritratti liema ritratti gew pprezentati u mmarkati bhala Dok CS u jindikaw il-hsara visibbli li kien hemm. Ikkonferma li kien hemm problema strutturali fejn jidhlu it-travi u l-planki. Mistoqsi x’intervent sar qal li ma jafx peress li ma sarux taht id-direzzjoni tieghu. Tenna li meta tkellem mal-Perit Martin Farrugia li kien inkarigat mix-xoghlijiet qal li dan qallu li ma kienux gew installati l-planki li xtaqu.

Il-konvenut Carmel Spiteri rega’ xehed din id-darba l-Qorti nhar is-27 ta’ Gunju 2012 u qal li huwa jahdem bhala kuntrattur. Mistoqsi jekk sarux xi xoghlijiet apparti dawk li tkellem dwarhom il-Perit Stephen Buhagiar tenna li s-socjeta’ kjamata in kawza kienet ghamlet erba’ kolonni taht il-gallerija.

Rat in-nota tal-konvenut pprezentata fl-atti nhar is-27 ta’ Gunju 2012 li permezz taghha huwa esebixxa kopja tal-ittra ufficcjali datata 17 ta’ Gunju 2009 prezentata minnu fil-konfront tal-Perit Martin Farrugia , Kontro-Protest tieghu tat-23 ta’ Mejju 2009 ghall-Protest tal-atturi u Protest Gudizzjajru tieghu prezentat fil-konfront tas-socjeta’

kjamata in kawza li gew mmarkati bhala Dok FGX1, FGX2 u FGX3 rispettivament.

Rat il-verbal taghha tat-13 ta’ Gunju 2012 fejn din il-kawza kienet giet differita ghall-provi kollha tas-socjeta’ kjamata in kawza u bl-intendiment li jekk dakinhar is-socjeta’ kjamata in kawza tonqos milli tressaq xi provi allura l-kawza tithalla ghas-sentenza in difetto ostakolo.

Rat illi fis-seduta tas-27 ta’ Gunju 2012 is-socjeta’ kjamata in kawza ma dehritx u lanqas deher l-avukat difensur taghha u li l-kawza thalliet ghall-ahhar darba ghall-provi taghha ghall-4 ta’ Lulju 2012.

Rat li dakinhar tal-4 ta’ Lulju 2012 l-istess socjeta’ kjamata in kawza ma dehritx u ghalhekk din il-kawza kienet differita ghas-sentenza in difetto ostakolo.

Rat illi dan nonostante, kif jirrizulta mill-verbal tal-Qorti tat-3 ta’ Ottubru 2012, din il-Qorti akkordat it-talba tas-socjeta’ kjamata in kawza sabiex thalli lill-Perit Martin Farrugia u lill-Perit Stuart Azzopardi jixhdu.

Il-Perit Martin Farrugia xehed nhar it-3 ta’ Ottubru 2012 u tenna li jiftakar li kien gie imqabbad minn George Gatt ghan-nom tas-socjeta’ li giet kjamata in kawza Right Mix ta’ Gatt Brothers Limited, ghal habta tas-sena 1997 sabiex japplika ghal permess u in segwitu jiehu hsieb ukoll il-kostruzzjoni ta’ blokk ta’ appartamenti, illum maghrufa bhala Salina Spa gewwa l-Qawra. Spjega li fil-ground floor hemm post kummercjali li jinsab in shell form. Ghal habta tas-sena 2008, jiftakar li l-konvenut Carmel Spiteri kien mar l-ufficcju tieghu u dan peress li kellu interess li jixtri l-arja fuq il-penthouse ta’ dan l-istess blokk appartamenti u kien spjegalu li l-istruttura kif kienet iddisinjata ma’ tiflahx aktar sulari fuq il-bejt. Dan nonostante ma kienx konvint u kien baghat ghal Perit Stephen Buhagiar. Fil-fatt kien tkellem mal-Perit Stephen Buhagiar, li kien qed jitkellem ghan-nom ta’ Carmel Spiteri, u kien qallu li l-planki kif kienu minhabba s-shear capacity taghhom ma kienux jifilhu aktar. Qal li l-klijenti tieghu kienu Right Mix, Gatt Brothers pero’ dawn kienu

ghaddew ix-xoghol lis-socjeta’ Pilastri Limited u ghalhekk Right Mix ma kinitx involuta per se fil-kostruzzjoni. Mistoqsi jekk kellux il-kuntratt li kien sar bejn Right Mix u Pilastri Limited tenna li fuqu ma kellux. Mistoqsi jekk qattx dahal fil-penthouse tas-sur Spiteri wiegeb li iva, darba minnhom ghal habta tas-sena 2003 kien dahal u raha u dan minhabba li kien hemm xi problema ta’ waterproofing. Carmel Spiteri kien allegalu li dik li kienet toqghod tahtu kien qieghed jidhlilha xi ilma, fil-fatt kien spjega lis-sur Spiteri u qal li kien ghamel membraine kullimkien; innota pero’ li kien hemm xi fili tal-madum li kienu miftuhin fil-fehma tieghu u fil-fatt kien ta parir sabiex issir xi forma ta’ expansion joint u dan *at various bases* u dan sabiex jillimita il-moviment tal-madum. Naturalment dan kien biss parir tieghu ghaliex is-sur Spiteri ma kienx klijent tieghu. Jekk effettivament sarx ix-xoghol jew le ma jafx. Mistoqsi kif kien mantenut il-madum qal li mad-daqqa ta’ ghajn kien jidher tajjeb. Kien biss f’*close inspection* li wiehed jinduna li l-fili kienu miftuhin l-hawn u l-hemm. Ikkonferma li circa fis-sena elfejn jaf li kien hemm xi hair line cracks fit-travi u vicin il-planki, vicin il-kollonni u kienu saru xi tiswijiet strutturali u dan sabiex ma jkunx hemm aktar cracks. Mistoqsi jekk dawn il-cracks jidhrux fil-blokka kollha jghid li dawn ma ghandhomx x’jaqsmu mal-kwistjoni li kien hemm, dawn huma konsenturi normali, li naturalment ikun hemm meta ikun hemm moviment tal-bini. Huwa ma kkonsultax jekk kienx hemm membraine jew le taht il-madum. Jistqarr li hu kien l-perit inkarigat mix-xogholijiet li saru mis-socjeta’ Pilastri Limited. Ma jaf bl-ebda intervent li ghamlet is-socjeta’ Right Mix fuq it-terrazzin in kwistjoni.

Il-Perit Stuart Azzopardi xehed nhar it-3 ta’ Ottubru 2012 u kkonferma li kien ilu jahdem bhala perit mis-sena 2008 mas-socjeta’ kjamata in kawza Gatt Brothers. Mistoqsi jekk qattx dahal fil-Penthouse tal-konvenut Carmel Spiteri, jghid li iva effettivament dahal u dan kien ghal habta tas-sena 2009 u dan kien effettivament wara li kienet infethet il-kawza odjerna. Stqarr li waqt din l-inspection li ghaliha kien hemm ukoll prezenti il-perit tas-socjeta’ attrici, l-ewwel ghamlu inspection fil-flat sotto stanti ghall-Penthouse ta’ Carmel Spiteri. U dan attwalment sabiex

jaraw x'kienet il-problema peress li din kienet l-ewwel visita tieghu. Sussugwentament telghu ghal fuq it-terrazzin tas-sur Carmel Spiteri u prima facie ma setgha jinnota xejn irregolari, cioe' x'kien il-kagun tal-perkolazzjoni tal-ilma li kien hemm fil-flat sottostanti. Ftakar pero' li sabiex jigu evitati il-problemi fis-sens li ma jkunx hemm perkolazzjon tal-ilma, huwa ta parir sabiex jinghata *liquid membraine* fuq it-terrazzin ta' Carmel Spiteri. Dan ghamlu peress li ma setax jikkonstata l-ebda nuqqas. Qal li l-grouting li kien hemm ma kienx mantenut tajjeb, kien fis-sens li kien *weathered*, u ghalhekk assumew li min hemm setgha dahal l-ilma. Tenna li din l-applikazzjoni saret u kien inkarigat minnha hu stess. Dan kollu sar fil-mori tal-kawza. Mistoqsi jekk huwiex minnu li ftehmu li l-Perit Abela li kien qed jidher ghall-attrici kellu jigi infurmat meta kellha issir din l-applikkazzjoni, stqarr li hekk hu pero' spjega li dan ix-xoghol originarjament kellu jsir f'gurnata partikulari izda mbaghad ghal xi raguni ma sarx. Kien gie infurmat li x-xoghol kien ghadu ma sarx u kien biddel il-gurnata ta' meta kellu jsir ix-xoghol. Pero' din l-email kienet giet mibghuta lilu minn xi perit jew avukat. Pero' waqt li kien qed issir ix-xoghol jaf li l-owners tal-Penthouse kienu wkoll prezenti. Jaf li mart il-konvenut kienet inkwetata li estetikament jista ikun hazin. Fil-fatt kienu uzaw bhala trial patch biex jaraw li l-kulur ma kienx ser jinbidel u sussegwentament sar ix-xoghol madwar it-terrazzin. Ix-xoghol effettivament sar mis-socjeta' Right Mix. Mistoqsi jekk huwiex minnu li kienu saru zewg interventi ohra, qabel ma sar dan ix-xoghol, wiegeb li dwar din l-allegazzjoni ma jaf xejn. Sussugwentament jaf li kien ghamel spezzjoni ohra il-perit Jesmond Mugliett. Huwa minnu pero' li parti minn dan il-membraine sussegwentement ma zammx. Qal li l-unika intervent li huwa kellu f'dan il-blokk, kienet din il-kwistjoni biss.

Ikkonferma li verament l-ahjar sitwazzjoni kienet tkun li jinqala' il-bejt kollu li kien hemm u jerga' isir membraine mill-gdid u jerga' jitqieghed il-madum mill-gdid. Pero' din kienet *last resort*. Fil-fatt dan id-diskors kien sar quddiem kulhadd. Ix-xoghol li sar effettivament qablu lkoll dwaru li kien ser isir bla pregudizzju. Huwa minnu dak li kien suggerit fuq il-pjanta kif kien hemm. Fil-fehma tieghu, dak

li kien qal il-Perit Abela li trid tinqala' l-art kienet l-iktarhaga facili biex tigi solvuta l-problema. Huwa ma setghax jikkonstata jekk effettivament kienx sar il-membraine taht il-madum jew le, irid jinqala' il-madum sabiex tkun taf. Mistoqsi ghaliex il-membraine in kwistjoni ma zammx, wiegeb li hemm varji ragunijiet, li fosthom jista' jaghti l-kas li l-art ma' tnadfitx sew u qabel ma gie applikat il-membraine, ghalkemm din ir-raguni jeskludiha ghaliex haslu l-art qabel ma effettivament applikaw il-membriane, pero' jista' jkun li ma thalliex bizzejjed joqghod jew imxew fuqu u dan ghaliex mhux il-membraine kollu li nqala' izda irqajja**.**

Il-Qorti semghet l-avukati difensuri jitrataw il-kawza fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2012 u awtorizzaw il-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Il-Qorti innotat li fit-trattazzjoni tieghu l-avukat difensur tas-socjeta' kjamata in kawza ghamel referenza ghall-institut ta' preskrizzjoni u dan billi iccita varji artikoli relevanti ghall-azzjonijiet diversi pero' minn ezami tal-process ma jirrizultax li s-socjeta' kjamata in kawza qatt eccepiet formalment li kien hemm xi azzjoni li kienet preskritta u l-Qorti ma tistax a sua sponte tiddikjara li azzjoni hija preskritta kif del resto tista taghmel fi proceduri tal-kriminal u ghalhekk dak li intqal f'dan ir-rigward ghandu jigi skartat. Jinghad ukoll li l-avukat difensur tas-socjeta' kjamata in kawza sostna li ma kien hemm l-ebda relazjoni guridika bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' kjamta in kawza. Hawnhekk ukoll ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens minn din is-socjeta' u ghalhekk japplika l-principju *selecta una via non datum recursos ad alteram.*

Il-Qorti ghalhekk sejra tiddeciedi il-kawza fuq il-linji gwida tal-azzjoni proposta mill-atturi u l-eccezzjonijiet sollevati kemm mill-konvenut kif ukoll mis-socjeta' kjamata in kawza biss.
Ikkunsidrat.

Illi kemm is-socjeta' konvenuta kif ukoll is-socjeta' kjamata in kawza in primis eccepew li din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni tiddeciedi din il-kawza ghaliex hija

inkompetenti *ratione valoris.* Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal dak li gie verbalizzat mill-avukat difensur tal-atturi nhar is-26 ta' Ottubru 2010 (fol. 23) fejn iddikjara li l-ammont mitlub minnhom ma jeccedix il-hdax-il elf Ewro (€11,000). Illi ghalhekk l-avukat difensur tas-socjeta' konvenuta irtira din l-eccezzjoni waqt li is-socjeta' kjamata in kawza zammet ferm din l-eccezzjoni.

Illi dwar il-kwistjoni ta' inkompetenza *rationae valoris* wiehed irid jirreferi ghall-Artikolu 746 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u in partikolari ghall-kaz *de quo* wiehed jirreferi ghall-Artikolu 748 li jiddisponi illi:

"Il-valur ta' l-oggett fil-kawza hu, determinat mit-talba -

a. *meta it-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata;*
b. *meta it-talba hija ghal haga li l-valur taghha huwa determinat fit-titolu li jaghti kawza ghall-azzjoni jew b' xi kitba ohra li torbot lill-partijiet, jew bil-fehma ta' kulhadd, jew bil-prezz korrenti."*

Illi dwar id-disposizzjonijiet ta' dan l-Artikolu, is-sentenza "**Frankie Refalo vs Jason Azzopardi et"** (A.C. 7 ta' Ottubru 1997) sostniet li bhala regola *"il-kompetenza tal- Qorti hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u il-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha".* (*vide* anke f'dan ir-rigward is-sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**Woodline Ltd. vs Forsite Design & Project Management Services Ltd)'.**

Illi ma dan pero' irid jigi kkunsidrat fl-ambitu tal-Artikolu 753 (2) li jiddisponi li "*meta it-talba hija maghmula biex issostni jew tattakka obbligazzjoni, il-valur jigi determinat mis-somma kollha tal-obbligazzjoni*".

Illi hekk fil-kawza fl-ismijiet "**Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**" (A.I. (J.S.P) 31 ta' Lulju 1996) gie deciz illi:-

“Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal-attur imma tista’ tiddependi ukoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista’ jigri infatti illi ghalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta’ kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija ghall-hlas ta’ somma determinata entro il-kompetenza taghha) din tigi ezawtorata “ope exceptionis” bl-impunjazzjoni ta’ l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512). Dan jista’ jigri billi il-Qorti tigi necessarjament moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika it-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi il-komptenza taghha. Dan ifisser illi f’kazijiet simili il-komptenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat”.

Issa in vista ta’ dak li gie verbalizzat mill-avukat difensur tal-atturi kif spjegat aktar ‘l fuq u in vista tal-fatt li l-Perit Tekniku nominat mill-Qorti kkonferma li x-xoghlijiet in kwisjtoni ghandhom valur li ma jeccedix hdax-il elf Ewro (€11,000), il-Qorti tiddikjara li din l-eccezzjoni hija infondata.

Dwar il-mertu l-Qorti ghandha is-segwenti xi tghid:

Il-Kodici taghna ma jipprovdi l-ebda definizzjoni tal-"kolpa". Skond **l-Art. 1031 tal-Kap. 16** ‘*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara illi tigri bi htija tieghu’*. Dan ragjonevolment ifisser illi wiehed jehtieg jikkollega l-att kolpuz minhabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza mar-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-event dannuz. "Prevedibilita` din li trid tkun ta' probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili".

Il-kolpa, fil-kaz ta' fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana, tavvera ruhha billi wiehed jaghmel att volontarjament, u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta' dak il-fatt, meta seta jipprevedi dak l-effett. Din il-hsara li tigri tobbliga lill-awtur tal-istess hsara ghar-rizarciment tad-danni subiti mit-terzi. Ukoll ‘*jitqies fi htija kull min fl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja’* (**Art. 1032(1), Kodici Civili).**

Biex jissussisti dan l-att kolpuz minhabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza jrid ikun hemm il-prevedibilita` tal-event dannuz, 'prevedibilita` li trid tkun ta' probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili.' (**Kollez Vol XLVIII.i.258**). Hu spjegat mill-awturi illi *"negligenza, infatti, altro non e` se non assenza di diligenza, imprudenza e` intesa come assenza di cautele; imperizia, come assenza di competenza professionale o come assenza di avvertenza".* Ara **Alpa** *"La Responsabilita` Civile"*, *Trattato di Diritto Civile, Milano* 1999 p.261 u **Franzoni** *"Le Obbligazioni da Fatto Illecito"*, Ed. Utet, 2004, p.42. Markatament, sew jekk si tratta minn rapport kontrattwali (ara **Artikolu 1132 Kodici Civili)** kif ukoll dak extrakontrattwali (**Artikolu 1032(1**)) id-dover tad-diligenza huwa marbut mal-kriterju tal-missier tajjeb tal-familja u dan jissinjifika illi hi imputabbli wkoll l-imgieba ommissiva f'min jonqos li jadotta mizuri ta' kawtela u ta' prudenza ghal fini li jkun evitat event dannuz lill-hwejjeg ta' haddiehor.

Kif jinsab ritenut, '*quando invece si ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avverdersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto.* [Appell Civili, '**Pubblio Azzopardi vs Antonio Arcicovich et',** deciza fl-14 ta' Novembru 1919). "Hu rikjest fl-istess hin, pero`, li sabiex ikun hemm lok ghad-danni, irid jkun hemm in-ness ta' kawzalita` bejn il-fatt kolpuz u l-konsegwenza dannuza. (**Kollez. Vol XLIV.i.343**). Hu accettat, li qabel ma jindahal ghal bicca xoghol, kuntrattur ghandu jkollu l-kapacita` teknika mehtiega (**Kollez. Vol XLII.i.517**);

Ghalhekk hu dmir tal-Qorti li mill-indagini u ezami tal-provi prodotti tindividwalizza din ir-responsabilita'. Fil-kaz taht ezami s-socjeta' kjamata in kawza kellha l-obbligu li tagixxi bi prudenza, diligenza u attenzjoni ta' missier tajjeb ta' familja u fejn kien hemm bzonn titlob l-informazzjoni u l-assistenza necessarja biex tkun tista' taghmel ix-xoghol tajjeb fil-kostruzzjoni tal-bini billi tassigura li twieghed il-madum fit-terazzin skond is-sengha u l-arti una volta

iddecidiet li tbiegh il-fond fi stat komplut u dan bla ma tikkawza hsara lill-hwejjeg tat-terzi. Illi pero' irid jigi notat li minkejja li fil-kuntratt ta' akkwist dok FGX (fol. 89) jinghad li dan il-fond u cioe' il-proprjeta' tal-konvenut inxtrat minnu minghand is-socjeta' kjamata in kawza fis-sena 2001 *in shell form.* Skond ix-xhieda orali tal-konvenut li ma gietx kontradetta dan l-apparament inxtara fi stat komplut u li kien jonqos biss kien li jitwahlu il-purtieri. Illi ghalhekk in kwantu is-socjeta' kjamata in kawza issostni li huwa l-konvenut li ghandu jinzamm responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-attur u dan ghaliex kien il-konvenut li kien responsabbli sabiex ix-xoghol fuq it-terrazin isir skond is-sengha u l-arti. In realta' kienet is-socjeta' kjamata in kawza li kienet responsabbli ghal dan ix-xoghol. Fil-fatt kif jghid il-Perit Martin Farrugia, kienet is-socjeta' Pilastri Limited imqabda mis-socjeta' kjamata in kawza li hadet hsieb dan ix-xoghol. Ghalhekk hija is-socjeta' kjamata in kawza li kienet responsabbli ghax-xoglijiet li saru minn Pilastri Limited peress li dawn ix-xogholijiet saru fuq inkarigu taghha.

Il-Perit Tekniku f'dan il-kaz ikkonkluda li kienu x-xoghlijiet li kienu saru fuq it-terazzin tal-konvenut originarjament li ma kienux saru skond is-sengha u l-arti li kienu l-kawza tal-hsara li kienu qed isofru l-atturi u ghalhekk hija s-socjeta' kjamata in kawza li ghandha taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat.

Illi l-Qorti tikkondividi pjenament il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku minnha mahtur illi ghandhom valur probatorju qawwi, u l-Qorti rat f'dan ir-rigward sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet '**<u>Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe</u>',** deciza fid-29 ta' Mejju 1998, fejn il-Qorti qalet hekk:

*"Il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta il-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha innifisha (**Artikolu 681, Kap. 12**). Dan pero` ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa, b'ragunijiet li ma ghadhomx*

ikunu privi mill-kundizzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami.Aktar u aktar, imbaghad, meta l-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ghan-nomina ta' periti addizzjonali."

Illi inoltre, din il-kawza kienet tittratta kriterji ta' natura teknika u certament dan il-punt ma setghax jigi sprunat u deciz minn din il-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja.

Issa skond il-Perit Tekniku jirrizulta li t-tbajja li l-atturi ghandhom fis-saqaf tal-proprjeta' taghhom ma hux kawza ta' xi azzjoni jew ommissjoni taghhom u lanqas ma huwa kawza ta' xi att jew atti ta' negligenza minn naha taghhom li dejjem fitxew li jikkuraw u jaghmlu manutenzjoni tal-fond bl-akbar kura. Skond il-Perit Tekniku id-diversi tentattivi ta' rimedji li saru fuq il-wicc jew il-fili tal-madum mis-socjeta' kjamata in kawza ma waslux sabiex il-problema tissolva. Il-Perit ikkonferma li l-problema li hemm tirrikjedi soluzzjoni fit-tul billi jinqala' l-madum tat-terrazin sovrapost u xi torba li jista' jkun hemm tahtu. Wara dan jitnaddaf sew u imbaghad jinghata kisja ta' membrane skond is-sengha u l-arti u jerga' jitqieghed il-madum. Jghid ukoll li l-grounting tal-madum ghandu jitqieghed u jintuza materjal skond dak li titlob is-sengha u l-arti u l-madum partikolari wzat. Ma hemmx dubju li dan ix-xoghol messu sar fil-bidu mis-socjeta' kjamata in kawza li bniet il-blokka appartamenti u cioe' qabel ma bieghhet l-istess u ghalhekk hija din l-istess socjeta' kjamata in kawza li trid twiegeb ghall-hsarat sofferti mill-atturi.

Ghalhekk, din il-Qorti filwaqt li qeghda tilqa' it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, qeghda tiddikjara li d-danni subiti mill-atturi gew kagunati mis-socjeta' kjamata in kawza u ghalhekk tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' kjamata in kawza u tordna lis-socjeta' kjamata in kawza taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necesarji kif rakkomandata mill-Perit Tekniku Perit Mugliett fir-rapport tieghu u dan fi zmien tliet xhur mil-lum ghas-spejjez taghha u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Jesmond Mugliett u fin-nuqqas

tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji u dan ghas-spejjez tal-istess socjeta' kjamata in kawza.

L-ispejjez tal-kawza, kompriz dawk tal-protest gudizzjarju tat-30 ta' April 2009 u l-imghax jithallsu kollha mis-socjeta' kjamata in kawza.

< Sentenza Finali >

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