MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 609/2009

Gerald u Carmen konjugi Goodwin [detenturi tal-karti ta` l-identita` bin-numri 304901(L) u 74544(G) rispettivament]

kontra

Anthony Sammut [detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru 423727(M)]

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta` Gunju 2009 li jaqra hekk –

1. ILLI l-atturi akkwistaw minghand il-konvenut b`titolu ta` kompravendita d-dritt ta` proprjeta` piena u assoluta ta` l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta` zewg appartamenti, liema blokk huwa mmarkat bin-numru 375 gia` 347, u maghruf bl-isem Summit Flats, Zabbar Road, Fgura, u dan permezz ta` att pubbliku datat hmistax (15) ta` Settembru 1989 in atti Nutar Dottor George Cassar ;

2. ILLI l-appartament proprjeta` ta` l-atturi huwa sottopost ghal appartament iehor fl-istess blokk ta` appartamenti, liema appartament huwa mmarkat internament bin-numru tnejn (2), u liema appartament huwa proprjeta` tal-konvenut ;

3. ILLI l-konvenut naqas milli jwettaq manutensjoni ta` l-appartament sovrappost ghal dak ta` l-atturi, bil-konsegwenza li gew kagunati hsarat strutturali li wkoll qed jikkagunaw hsarat u danni ohrajn fil-konfront ta` l-atturi;

4. ILLI l-appartament proprjeta` ta` l-atturi qieghed igarrab danni u hsarat minhabba perkolazzjoni ta` l-ilma mill-appartament sovrapost, proprjeta` tal-konvenut, li qieghda ssehh stante negligenza, traskuragni, non-kuranza, imperizja u ntransigenza da parti ta` l-istess konvenut kif hawn fuq premess ;

5. ILLI l-konvenut, minkejja li gie nterpellat diversi drabi sabiex iwettaq xogholijiet rimedjali, baqa` dejjem inadempjenti ;

GHALDAQSTANT l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut huwa unikament responsabbli ghall-hsarat u d-danni kollha kagunati lill-appartament ta` l-atturi, occorrendo permezz ta` l-opera ta` periti nominandi ;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha prefiss, iwettaq dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex ma tibqax tissokta l-hsara fl-appartament proprjeta` ta` l-atturi, u dan taht is-sorveljanza ta` periti nominandi ;

3. tawtorizza lill-atturi sabiex fl-eventwalita` li l-konvenut jonqos milli jwettaq tali xogholijiet fiz-zmien li jigi ghaldaqstant lilu prefiss, iwettqu x-xogholijiet rimedjali mehtiega skond it-talba precedenti huma stess bl-ispejjez a kariku tal-konvenut, taht is-sorveljanza ta` periti nominand i;

4. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, occorrendo bl-opera ta` periti nominandi ;

5. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni hekk kif likwidati ;

U dan prevja kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra li lil dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa jew opportuni.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-4 ta` Novembru 2009 li taqra hekk –

1. Illi in linea preliminari l-Prim`Awla tal-Qorti Civili m`hijiex il-forum kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta` din il-kawza. Dan qed jinghad peress li t-talbiet tal-atturi jikkoncentraw dwar l-allegati danni li huma qed isofru fil-proprjeta` taghhom. Mir-rapport li kien sar mill-Perit Mario Cassar fil-21 ta` Ottubru 2005, inkarigat mill-istess atturi konjugi Goodwin, jirrizulta illi d-danni likwidati kienu ta` Lm200 ekwivalenti ghal €465.87 (vide Dok. AS1), liema ammont huwa minimu u ghalhekk jaqa` taht il-gurisdizzjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fejn fil-fatt ghandha tinstema` din l-istess kawza.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu, jinghad illi m`huwiex assolutament minnu illi l-esponenti "naqas milli jwettaq manutensjoni ta` l-appartament sovrapost ghal dak tal-atturi, bil-konsegwenza li gew kagunati hsarat strutturali" fil-proprjeta` tal-atturi.

Illi kwalsiasi hsara li l-atturi qed jallegaw li qed isofru m`hijiex qed tkun ikkagunata mill-konvenut. Dan ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi l-appartament sovrapost il-fond tal-atturi ilu okkupat b`titolu ta` kera minn Josephine u Moncef Choubene ghal dawn l-ahhar erba` snin u semmai, jekk kemm-il darba tirrizulta xi hsara strutturali li qed tkun ikkagunata mill-istess fond minnhom okkupat, ghandhom ikunu huma li jirrispondu ghall-hsara hekk ikkagunata. Ghaldaqstant, l-esponenti jirriserva li jsejjah fil-kawza lill-istess konjugi Choubene fi stadju ulterjuri u dejjem jekk ikun il-kaz, minn dak li ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u dejjem jekk tabilhaqq irrizulta li qieghda ssir xi hsara fil-proprjeta` tal-atturi, il-htija ghall-istess hsara ghandha tkun attribwibbli lill-istess atturi, stante li meta sentejn ilu l-haddiema nkarigati mill-esponenti biex jaghmlu tiswijiet strutturali fil-partijiet komuni tal-appartamenti, talbu lill-attur Gerald Goodwin biex jidhlu ghandu u jinvestigaw l-ilmenti tieghu, dan ma hallihomx jidhlu ghandu.

Barra minn hekk l-istess attur Gerald Goodwin dejjem oppona li jsiru xogholijiet ta` manutensjoni fil-partijiet komuni tal-appartamenti, fil-bejt u fit-tromba tal-bejt, liema xogholijiet saru bi spejjez tal-esponenti biss bl-eccezzjoni tal-katusa komuni.

5. Illi l-esponenti jopponi wkoll it-talba li jigi kkundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza stante li kif ser jigi ppruvat, huwa kien ippropona kif il-partijiet kellhom isibu soluzzjoni bonarja billi jinkarigaw perit ghas-spejjez tat-tnejn, sabiex jaccedi fil-fond tal-atturi u jezamina l-ilmenti taghhom u jekk ikun il-kaz kwalsiasi hsara tkun rimedjata. Pero` l-atturi baqghu inadempjenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

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

Semghet ix-xhieda.

Rat id-digriet taghha tat-30 ta` Settembru 2010 fejn kien mahtur il-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 70 - 88) li kienetipprezentata fis-16 ta` April 2012 u mahlufa fit-28 ta` Gunju 2012.

Rat l-inkartament li pprezenta l-perit tekniku flimkien mar-relazzjoni li kien jinkludi l-provi li ressqu l-partijiet waqt is-seduti peritali.

Rat id-digriet taghha tat-23 ta` Ottubru 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>Il-Perit Mario Cassar</u> ikkonferma r-rapport tieghu *ex parte* b`inkariku tal-atturi a fol 25. Qal illi fil-kamra tal-banju tal-atturi dehru difetti u hsarat fil-konkos. Kien hemm parti mis-saqaf u xi konkos li kien qieghed jispolja minn blata tal-konkos. Meta ra l-bini minn barra, wasal ghal konkluzjoni li dawk il-hsarat seta` kienu dovuti ghal ingress ta` ilma minhabba nuqqas ta` manutenzjoni fil-hajt ta` barra, li jigi proprjeta` tal-konvenut. Huwa ma dahalx fil-proprjeta` tal-konvenut. Fl-2005, il-quantum tad-danni ta` l-atturi kien Lm200. Spjega illi kieku d-difetti ma kinux se jigu ndirizzati, il-hsara kienet ser tikber. Sabiex tigi rimedjata s-sitwazzjoni, kien mehtieg illi l-konvenut isewwi l-appogg, ossija l-hajt estern tax-xaft, jiftah il-fili, jistukkjahom u jaghmel manutensjoni. L-ispejjez rimedjali kienu jammontaw ghal madwar Lm120.

Kompla jixhed illi wara li rega` acceda fuq il-post, sab illi kien hemm kamra tal-banju ta` tal-fond tal-

konvenut li kienet tigi fuq is-saqaf ta` fejn l-atturi kellhom problemi fis-saqaf. Sab illi mid-drains jew mill-ilma ta` dik il-kamra tal-banju kien hemm perkolazzjoni ta` ilma li kienet diehla ghand l-atturi. Dawn ghamlu tiswija fuq gewwa u rega` sar it-tibjid. Sakemm mar hu fuq il-post, ma dehrux tbajja tal-ilma. Biex sewwa l-hsara li giet minn dak l-ingress ta` ilma, in-nefqa kienet ta` Lm300. Sostna illi dment illi ma tergax tfigg il-problema, l-atturi ma kellhomx ghalfejn jinkorru ghal aktar spejjez. Dment illi l-fond tal-konvenut ma kienx sejjer jintuza, ma kenitx sejra tfigg il-problema. Il-Perit Cassar kien specifiku fis-sens illi jekk fil-kamra tal-banju in kwistjoni ma sarx qlugh ta` madum u bdil ta` l-kanen, il-problema ma kenitx sejra tkun risolta. Il-kamra fejn dahal l-ilma ghand l-atturi kienet kamra tal-banju. F`okkazjoni ohra illi fiha xehed il-Perit Cassar huwa qal li kellu l-impressjoni li kienu saru xogholijiet mill-konvenut ; in partikolari *pressure test* li juri li ma kienx hemm l-ebda perkolazzjoni ta` ilma.

Fisser illi fl-accessi li ghamel, ikkonstata li l-fili tal-hajt tal-bitha ma kinux imkahhla tajjeb u seta` kien dak il-kagun ta` xi hsarat, partikolarment fil-blata tat-tieqa tal-kamra tal-banju. Meta mar fuq il-post l-ewwel darba, huwa kien osserva *patches* limitati ta` umdita` fis-saqaf tal-kamra tal-banju ta` l-atturi. Ghad illi dakinhar ma kienx dahal fl-appartament tal-konvenuti, seta` jghid mill-esperjenza dawk kagun ta` *leakages* jew fid-*drain* tal-banju jew fis-sistema ta` l-ilma. Meta mbaghad f`okkazjoni wara dahal fil-kamra tal-banju tal-konvenut, sab illi nieqsa mill-manutensjoni u kienet malandata fis-sens li taghtik l-impressjoni li fil-post kien jqoghod xi hadd traskurat.li joqghod xi hadd traskurat hemm gew. F`okkazjoni ohra wara, il-Perit rega` mar fl-appartament tal-konvenuti u dik id-darba l-madum tal-kamra tal-banju in kwistjoni kien maqlugh u seta` jara l-pajpijiet. Fl-2010 ma kienx ra tbajja ghand l-atturi ghax saru tiswijiet. Ghalih il-problema principali ma kenitx il-katusa l-wieqfa imma l-pajpijiet ta` gewwa.

Il-konvenut xehed illi ma ha l-pussess tal-flat tieghu beda mill-ewwel biex jaqla` l-madum tal-kamra tal-banju. Halla l-madum maqlugh u ma ghamilx xogholijiet aktar sakemm jitkellmu l-avukati tal-partijiet. Ighid li minghandu ma kienx jidher hiereg ilma.

Xehed illi qabel irtira mix-xoghol, il-konvenut kien jahdem fil-bini. Fil-bidu, iz-zewg flats in kwistjoni kienu t-tnejn propjeta` tieghu. Huwa biegh il-flat 1 lill-atturi u zamm il-flat 2 ghalih biex jikrih. Fil-fatt huwa kera l-flat 2 lil Iz-zewg flats kienu tieghu ghall-ewwel. Pero` Josephine u Moncef Choubin mis-bejn l-2005 sa l-2009. Dejjem ha hsieb izomm il-flat tieghu f` kundizzjoni tajba u dejjem ikkontribwixxa ghall-ispejjez tal-partijiet komuni. Cahad li huwa ma tax kaz tal-problema ta` l-perkolazzjoni ta` ilma li kellhom l-atturi. Huwa kien inkarika persuna biex jispjezza l-katusi u d-drenagg. Ghad illi l-atturi lmentaw li s-saqaf tal-kamra tal-banju kien mxarrab u kien qed jitfarfar, huwa qatt ma osserva tixrib fl-art tal-kamra tal-banju tieghu.

Fisser illi kienet skambjata korrispondenza bejn id-difensuri tal-partijiet. Huwa kien offra li jhallas lill-atturi s-somma ta` €600 ghall-allegati danni taghhom, izda l-atturi ppretendew hlas ta` madwar €1000. Fl-2005, l-attur kien inkariga lill-Perit Mario Cassar biex jispezzjona l-hsara tieghu. Min-naha tieghu, ikkontesta dak li sejjah `*sweeping statements*` fir-rapport tal-perit. Fl-2010, il-qorti taghtu permess jibdel il-pajpijiet tal-kamra tal-banju tieghu. Waqt li l-access li sar mill-Perit Alan Saliba, kien osservat li l-pajpijiet kienu tal-plastik u ma kinux qed iqattru.

Sostna illi fl-2007 hu u l-attur kienu biddlu l-`*external drain pipe*` li kien jaghti mill-bejt u jghaddi `l isfel mix-xaft sas-sular t` isfel nett. Meta sar dak ix-xoghol, l-attur kien ipprova jibdel xi haga fis-sistema tieghu, u spicca li kkaguna hsarat lil terzi, li kellu jaghmel tajjeb ghalihom. Bidlu wkoll il-posizzjoni tat-tankijiet ta` l-ilma. U minn

dakinhar `il quddiem, ma kienx ghad fadal problemi ta` perkolazzjoni ta` ilma fil-proprjeta` ta` l-atturi.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut xehed illi s-sid tal-*ground floor* ma kellux x`jaqsam mal-partijiet komuni hlief ghas-sistema tad-drenagg li hija komuni bejn kulhadd. Is-saqaf tal-kamra tal-banju ta` l-atturi kien qed jitfarfar. Innega li l-Perit Cassar kien talab li jsiru *pressure tests* u li huwa rrifjuta li dawn isiru.

Kelvin John Goodwin (iben l-atturi) xehed illi huwa kien osserva l-ilma jqattar mis-saqaf tal-kamra tal-banju tal-flat ta` l-genituri tieghu fil-bidu tas-sena 2004. Missieru kien kellem lill-konvenut li pero` injora dak li missieru kien qed jitolbu. F`Novembru 2006, il-konvenut ghamel xi xogholijiet meta biddel il-komunikazzjonijiet tal-kamra tal-banju ta` l-flat 2. Il-pipes kienu mizdudin. Missieru ghamel tiswijiet fil-flat 1 madwar sena wara bit-tama li l-hitan u s-soqfa jkunu nixfu sa dak iz-zmien. Ghamel tiswijiet fil-hitan u s-saqaf tal-kcina peress li l-ilma kien ipperkola mill-hajt li jmiss mal-kamra tal-banju. L-attur dam madwar sitt gimghat isewwi l-kamra tal-banju peress li kien fiha hafna hsara minhabba d-dhul ta` l-ilma. Fil-bidu tal-2008, l-attur rega` ntebah bi tbajja ohra ta` l-ilma fil-kamra tal-banju, fl-istess post fejn kienu qabel. Rega` kellem lill-konvenut izda rega` kien injorat. Ghalhekk is-sitwazzjoni baqghet sejra ghall-aghar.

L-attur xehed illi huwa kellem lill-konvenut fl-2004 fejn talbu jmur jara l-l-kamra tal-banju tieghu billi kien diehel l-ilma. Il-konvenut ma tahx widien ghalkemm kien avvicinat diversi drabi. Is-sitwazzjoni bdiet taggrava ruhha tant li talab assistenza legali. Il-konvenut injora l-ittri tal-avukat tieghu. Huwa inkarika lill-Perit Mario Cassar biex jevalwa l-qaghda tieghu u anke kellem lis-Sanita`. Dawn hadu '*water sample'* mis-saqaf meta dan kien qed iqattar. Ir-rizultat ta` *tests* li saru kien li dan l-ilma kien possibiliment `*service water*`. F` Novembru 2006, l-attur spjega li s-sidien ta` *Tip Top,* appartament fil-*ground floor*

level, talbu li tinbidel il-katusa l-antika. Meta l-konvenut kien qed ibiddel din il-katusa, l-attur rega` ha l-okkazjoni biex ifakkar lill-konvenut bil-problema ta` dhul ta` ilma li kellu.  Il-konvenut ma riedx jaccetta li kien jaf bil-problema jew li kien ircieva ittri minghand l-avukat tieghu.  Wiehed mill-haddiema tal-konvenut dahal jara l-kamra tal-banju u ra l-problema.  Hareg sellum twil fix-xaft u qala` l-katusa ta` l-appartament ta` fuq. Meta kienet spezzjonata l-katusa, nstab li kienet imblukkata b`suf u ghalhekk dik il-parti nbidlet.  L-attur kien preokkupat dakinhar illi l-parti li nbidlet ma kenitx mibdula b`mod sikur li tiskansa l-hrug tal-ilma.

Kompla jghid l-attur illi meta l-flat tal-konvenut inkera u beda jkun okkupat, id-dhul tal-ilma zdied. F`Settembru 2007, ghamel xoghol min-naha tieghu konsistenti fi brix tal-hitan u tas-soqfa, tnehhija ta` parti mill-ghamara tal-kcina, tikhil u tibjid tal-hitan tal-kcina. Ix-xogholijiet fil-kamra tal-banju kienu jirriskjedu aktar zmien. Minkejja l-interventi tieghu, it-tbajja ta` l-ilma regghu bdew jitfaccaw fil-bidu tal-2008.  Rega` kellem lill-konvenut izda kien kollu ghalxejn. Inkitbu ittri legali, saret laqgha bl-avukati izda b`esitu negattiv tant illi saret din il-kawza.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, l-attur xehed li l-ewwel darba li nghata xi tip ta` risposta mill-konvenut dwar il-hsarat kien tard fis-sena 2006 meta l-problema kienet ilha tippersisti mill-2004. L-attur cahad li l-konvenut qatt talbu biex jsiru xi xogholijiet fuq il-bejt. Ikkonferma li hu stess li qajjem il-kwistjoni tad-*drain pipe.* Meta kien ser jinbidel l-*external drain pipe* fl-2006, kien gie nfurmat b`dan mis-sidien tal-hanut *Tip Top.* Kellu jsir il-bdil peress li d-*drain pipe* kien qed iqattar minn kullimkien.

Xehed illi huwa nduna li l-ilma diehel minn gol-kamra tal-banju tal-proprjeta` tal-konvenut ghax kien jara l-ilma jqattar.  Il-haddiema tal-konvenut marru fl-appartament tieghu fl-2006.  Dwar il-pipe li nqala`, l-attur

xehed illi kien jikkonsisti fil-fatt minn zewg pipijiet maghquda b`*elbow.*

Bhala spejjez huwa kien qieghed jitlob l-ispejjez tat-tiswija tal-hsara mhux l-ispiza tar-*redecoration.*

<u>Antonia Desira</u> *Principal Health Inspector* ikkonfermat ir-rapport taghha Dok GG1. Fit-8 ta` Lulju 2005, id-Dipartiment kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-attur. Il-*health inspector* Stephen Fenech kien mar jinvestiga fis-27 ta` Lulju 2005 u osserva umdita` fis-saqaf izda ma setax jiehu kampjun. Il-procedura normali hi li l-kampjun jintbaghat ghall-ezami fl-*Evans Laboratories.* Mit-test irrizulta li l-likwidu kellu tracci ta` *ammonia, nitrites* u *chlorides* gholjin – indikazzjoni li kien ilma tax-xorb. It-tracci ta` *ammonia* u *nitrites* kienu kontaminazzjoni li setghet giet minn hmieg ta` annimali jew mill-hamrija jew *fertilizer* izda mhux minn drenagg. Mhux eskluz li l-likwidu gie minn *shower* mhux minn *sink.* Meta drenagg pur jghaddi mill-gebel jew mill-konkos, il-livelli ta` *ammonia* u *nitrites* jkunu sostanzjali u mhux traccja.

<u>Matthew Sammut</u> iben il-konvenut xehed illi huwa dahal ghand l-atturi
meta sar access mal-Perit Mario Cassar u waqt access mal-Perit Alan Saliba. Insista li missieru dejjem ried li tinstab soluzzjoni ma` l-atturi izda r-relazzjoni ta` bejniethom ma kenitx amikevoli. Di buona volonta, missieru kien anke offra €600 lill-attur izda l-iehor ma kienx accetta. Wara li tnehha l-madum tal-kamra tal-banju, osservat li ma kien hemm l-ebda perkolazzjoni. Inbidlu l-pajpijiet sabiex fil-futur ma jigri xejn. Qabel sar il-bdil, il-kamra tal-banju kienet relattivament gdida ta` mhux aktar minn hames snin. Il-Perit Cassar ra li l-pajpijiet tal-ilma kienu *under pressure* u ma kienx hemm perkolazzjoni. It-torba kienet tidher niexfa. Fl-accessi tal-Perit Alan Saliba, ma kienx hemm *leaks* la mid-*drains* u lanqas mill-pajpijiet ta` l-ilma. Ix-xhud jaccetta li l-katusa l-

wieqfa tax-xaft kienet inbidlet. U wara li dik il-katusa nbidlet, il-hsara tal-atturi waqfet.

Ikkunsidrat :

III. <u>Relazzjoni peritali</u>

**<u>Dwar il-hsara fil-propjeta` tal-atturi</u>**, il-perit tekniku jikkonkludi fir-relazzjoni tieghu illi abbazi ta` dak li kkostata waqt l-access, milli rrizulta fir-rapport tal-Perit Mario Cassar u fuq l-iskorta tar-ritratti esebiti, il-hsara fil-proprjeta` ta` l-atturi kienet din –

1. Tfarfir fis-saqaf tal-kcina.
2. Tfarfir fil-hitan tal-kcina.
3. Tfarfir u spalling (tfaqqiegh tal-konkos) fis-saqaf tal-kamra tal- banju.
4. Tfarfir fil-hitan tal-kamra tal-banju.
5. Spalling fil-blata tat-tieqa tal-kamra tal-banju.

<u>Dwar il-kawza tal-hsara</u>, il-konkluzjoni peritali kienet illi l-hsara fis-saqaf tal-kamra tal-banju, u dik relatata fil-hajt tal-kamra tal-banju, u fis-saqaf u l-hajt tal-kcina huma konsegwenza ta` hsarat provenjenti mill-kamra tal-banju tal-konvenut. Il-hsara fil-bqija tal-hajt fil-kamra tal-banju u fil-blata tat-tieqa ta` l-istess kamra tal-banju ma kinux konsegwenzjali ghall-hsara li giet mill-kamra tal-banju tal-konvenut.

<u>Dwar ix-xoghol rimedjali li kellu jsir fil-fond tal-konvenut</u>, il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet fis-sens illi x-xoghol rimedjali kien diga` sar mill-konvenut.

Il-perit tekniku llikwida d-danni attrici fl-ammont ta` **<u>€1200</u>**.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Piz probatorju</u>

Il-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud"</u>**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu 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 bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix 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-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit*

in rem judicatam), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(ara –"**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-kovinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt, il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku. Fis-sentenza fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et"** (Qorti ta` l-Appell – 23 ta` Gunju 1967), intqal li l-"*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."*

Ikkunsidrat:

V. Risultanzi

Din il-Qorti sejra tqis l-ewwel l-eccezzjoni ta` inkompetenza *ratione valoris.*

] F`dan ir-rigward taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-25 ta` Settembru 2003 (PA/JRM) fil-kawza "**Middle Sea Insurance Company plc vs The Cargo Handling Co. Ltd. et**" u ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-1 ta` April 2003 (PA/JRM) fil-kawza "**World Marketing Limited vs Information Technology Services Limited**" fejn inghad hekk –

... *l-eccezzjoni taht ezami tintrabat ma` dak li jipprovdi l-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta. Huwa car li din tintrabat mal-paragrafu (b) tal-imsemmi artikolu flimkien mal-artikolu 746, li jirreferi ghall-artikoli migjubin warajh. Skond l-artikolu 747 (1) tal-Kap 12, kawza ta` valur incert jew indeterminat titqies dejjem li taqbez il-kompetenza tal-qorti ta` gurisdizzjoni limitata. Fost it-tliet cirkostanzi li l-ligi ssemmi bhala kawzi ta` valur indeterminabbli wiehed isib dawk il-kawzi li fihom il-valur tal-haga ma jirrizultax mit-talba attrici u lanqas ma jista` jigi determinat kif jinghad fl-artikoli l-ohrajn li jitkellmu dwar id-determinazzjoni tal-valur tal-kawza. Dan ifisser, mela, li jekk il-valur ma jissemmiex fit-talba attrici ma jgibx, fih innfisu biss, li dik il-kawza hija wahda ta` valur incert jekk dak il-valur huwa determinabbli.*

*Illi madanakollu, jibqa` l-fatt li fejn il-valur ta` talba huwa incert jew mhux determinat, il-Qorti xierqa biex tisma` dik it-talba skond ir-rieda espressa tal-ligi hija din il-Qorti (**Art. 32 tal-Kap 12).** Dan ukoll jaghmel parti mit-tifsira li taw il-Qrai taghna ghar-rigward, fejn gie stabilit b` awtorita` li l-Prim` Awla tal-Qorti Civili (u mhux il-qorti Inferjuri) kienet kompetenti tisma` l-kawza ghax l-attur ressaq talba ghall-likwidazzjoni ta` danni, minkejja li fl-istess waqt iccensuratu talli messu kien jaf li l-oghla ammont ta` kumpens li seta` jiehu ma kien qatt jizboq ammont li johrog mill-kompetenza ta` dik il-Qorti inferjuri (App. Civ 4.11.1963 fil-kawza fl-ismijiet **Gatt vs Mifsud,** Koll Vol XLVII.i.406)*

Illi huwa ghalhekk li jinghad li bhala regola l-kompetenza tal-Qorti hija meqjusa fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet, mit-termini nfushom tat-talba attrici billi huwa dak l-att promotur kif imressaq (bil-

premessi u t-talbiet marbuta maghhom) li jiddefinixxi l-wisgha u l-limit tal-kompetenza tal-Qorti biex tisma` l-kaz (App. Civ. 7.10.1997 fil-kawza fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi****)*

Illi l-imsemmija regola ewlenija hija komplimentata bl-ohra fejn jinghad li l-kwestjoni ta` kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li jinghad fl-azzjoni attrici, imma wkoll minn dak li jressaq l-imharrek bhala eccezzjoni (App Inf , 31.7.1996 fil-kawza fl-ismijiet ***Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe****). Kemm hu hekk, fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-5 ta` Novembru 1992, fil-kawza fl-ismijiet Guzeppa Borg vs Maria Mizzi et (P.A. J.S.P Citaz. 1104/92) inghad li `ghall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-Qorti ghandu jittiehed kont mhux tat-talbiet attrici imma wkoll tal-eccezzjonijiet tal-konvenut`.*

Illi nghad ukoll li meta l-mertu ta` xi talba attrici jkun ta` valur indeterminat, il-Qrati superjuri jkollhom is-setgha li jisimghu l-kawza, minkejja li xi talbiet ohrajn jaqghu fi hdan il-kompetenza tal-Qrati Inferjuri (App Civ 12.2.2001 fil-kawza fl-ismijiet ***Pauline Mizzi vs Concetta Key****).*

Illi min-naha l-ohra, l-ligi tghid li l-valur tal-kawza huwa determinat mit-talba, meta tali talba hija ghall-hlas ta` somma determinata (Art 748(a) tal-Kap 12). Il-kriterju tal-valur ta` kawza jistabilixxi quddiem liema Qorti ghandha titressaq kawza, sakemm il-materja tal-kawza innifisha ma tkunx wahda li talbilfors trid tinstama` minn Qorti partikolari, bl-artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligjiet ta` Malta hija llum determinata wkoll il-kompetenza tla-Qorti tal-Magistrati. Dan l-artikolu jrid jinqara flimkien mal-artikolu 32(3) tal-istess Kodici."

Din il-Qorti qeghda taghmel taghha dawn l-insenjamenti.

Fl-istanza attrici, saret talba sabiex jigu likwidati danni. Ma kienux rikjesti danni f`ammont specifikat. Kien

hemm ukoll talba biex il-konvenuti jaghmlu xogholijiet rimedjali fil-propjeta` taghhom bil-ghan li tieqaf ghal kollox il-kawza tal-hsara li kienu qeghdin igarrbu l-atturi. Il-valur ta` dawn ix-xogholijiet rimedjali ma setax ikun determinat mal-presentata tar-rikors guramentat qabel ma setghet tkun identifikata n-natura tal-problema u stabbilit ir-rimedju. L-istanza ghalhekk fil-kumpless ta` talbiet taghha taqa` fil-kompetenza ta` din il-Qorti. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti qeghda tkun respinta.

Ghar-rigward tal-mertu tat-talba attrici u relattivi eccezzjonijiet, din il-Qorti hadet konjizzjoni tal-verbal tal-udjenza tat-23 ta` Ottubru 2012, fejn id-difensuri tal-partijiet ddikjaraw li huma kienu qeghdin jirrimettu ruhhom ghar-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba u li ma kellhom xejn aktar xi jzidu. Kemm in vista ta` din id-dikjarazzjoni, kif ukoll ghaliex ir-relazzjoni peritali tigbor il-kwistjoni bejn il-partijiet b`reqqa, fuq provi akkwisti, u b`konkluzjonijiet gusti u korretti fil-fatt u fid-dritt, din il-Qorti ma ssib l-eda raguni, legali jew teknika, ghaliex ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet kollha tal-perit tekniku u ghalhekk taghmel taghha dawk il-konkluzjonijiet.

Decide

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

Tichad l-eccezzjoni ta` inkompetenza *rationae valoris.*

Tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra.

In kwantu ghall-ewwel talba, tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli ghall-hsara li garrab l-appartament, propjeta` tal-atturi, li huwa internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta` zewg appartamenti, liema blokk huwa mmarkat bin-numru 375 gia` 347, u maghruf bl-isem Summit Flats, Zabbar Road, Fgura, liema hsara tikkonsisti fi hsara fis-saqaf tal-kamra tal-banju, fil-hajt tal-istess kamra, kif ukoll hsara fis-saqaf u fil-hajt tal-kcina tal-istess appartament tal-atturi.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talbiet attrici stante li x-xogholijiet rimedjali sabiex ma tibqax tissokta hsara fl-appartament tal-atturi fuq riferit kienu ezegwiti mill-konvenut fil-mori tal-kawza.

In kwantu ghar-raba` talba, tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` elf u mitejn Ewro (€1,200).

In kwantu ghall-hames talba, tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta` elf u mitejn Ewro (€1,200) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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