MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 6/2011

Joseph Licari

vs

Emanuel Deguara u

b'digriet tal-24 ta' Marzu 2011

gie kjamat in kawza Paul Deguara

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-5 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numri tnejn u disghin u erba' u disghin (92/94), Cospicua Road, Rahal il-Gdid, liema proprjeta hija adjacenti l-proprjeta tal-intimat, liema proprjeta ghandha n-numru disghin (90) gewwa l-istess triq;

2. Illi l-fond tar-rikorrenti huwa mikri lis-socjeta Alfatrade Limited;

3. Illi sa mis-sena elfejn u sitta (2006) beda jipperkola l-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti liema perkolazzjoni kienet minghajr dubju qeghda torigina mill-proprjreta adjacenti tal-intimat, b'dan illi kkawza, u qieghed ikompli jikkawza, hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti;

4. Illi din il-perkolazzjoni ta' ilma, u konsegwenti danni, hija dovuta minhabba traskuragni, negligenza, imprudenza, u non-kuranza tal-intimat, kif ukoll minhabba nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond tieghu;

5. Illi ir-rikorrenti kien nkariga l-perit tekniku Nicholas Samut Tagliaferro gia fis-sena elfejn u sitta (2006) sabiex jispezzjona l-fond tal-istess rikorrenti u skond ir-rapport tal-imsemmi perit datat sitta (6) ta' Frar elfejn u seba' (2007), kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok. 'A', irrizulta illi saru hsarat fil-hajt divizorju tal-proprjetajiet;

6. Illi kienet saret ukoll ispezzjoni tal-bejt tal-fond tar-rikorrenti minn fejn irrizulta li "the rainwater downpipe in the adjoining premises was not detailed properly, it merly splashed water into a corner of the yard”. Il-perit ikompli jispjega illi huwa nforma lill-perit Valentino, liema perit huwa l-perit imqabbad mill-intimat, b'din is-sitwazzjoni fejn l-istess perit Valentino accetta li dan in-nuqqas seta' kien il-probabbli kawza ta' tali perkolazzjoni;

7. Illi fl-istess rapport il-perit Samut Tagliaferro sahaq fuq l-importanza li jsiru x-xogholijiet rimedjali necessarji sabiex titwaqqaf tali perkolazzjoni u sabiex jigu evitati danni sostastanzjali lill-hajt divizorju mill-aktar fis possibbli;

8. Illi minkejja li l-intimat gie nfurmat b'dan u interpellat diversi drabi sabiex iwettaq dawk ix-xogholijiet necessarji fil-fond tieghu sabiex ma tkomplix issir aktar hsara fil-fond tar-rikorrenti, kif ukoll sabiex isiru dawk ix-xogholijiet opportuni fil-fond tar-rikorrenti sabiex jissewwew il-hsarat li gew ikkagunati min-negligenza u nuqqas da parti tal-intimat, kif jirrizulta mill-ittra legali datata tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sebgha (2007), mill-ittra ufficjali datata dsatax (19) ta' Jannar tas-sena elfejn u disgha (2009), u l-ittra legali datata disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kopji ta' liema qeghdin jigi hawn annessi u mmarkati Dok. 'B', 'C' u 'D' rispettivarnent, izda sallum baqa' inadempjenti;

9. Illi mis-sena 2006 sallum l-intimat wettaq xi xogholijiet fil-fond tieghu izda dawn kienu inadegwati u insodisfacenti, u fil-fatt kull meta ghamlet ix-xita, u dan anki ricentement, dahal l-ilma mill-fond tal-intimat go dak tar-rikorrenti;

10. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni:-

1. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-hsarat ikkawzati minnu fil-hajt divizorju u fil-proprjeta tar-rikorrenti, okkorendo permezz ta' periti nominandi;

2. Tordna lill-intimat jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex ma tibqax issir hsara fil-hajt divizorju u fil-fond tar-rikorrenti, skond is-sengha u l-arti, u taht supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

3. Tordna li fin-nuqqas li jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex ma jibqax jipperkolla l-ilma fil-fond proprjeta tar-rikorrenti u ssir hsara fil-hajt divizorju u fil-fond tar rikorrenti, ir-rikorrenti jigi awtorizzat jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji huwa stess ghas-spejjez tal-intimat, u ghal dan il-ghan ir-rikorrenti ghandu jigi awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet fil-proprjeta tal-intimat, u dan taht supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

4. Tiddikjara lir-rikorrenti sofra danni dovuti minhabba traskuragni, negligenza, imprudenza, u non-kuranza tal-intimat, kif ukoll minhabba nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond tieghu;

5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti rizultat tal-inadempjenzi tal-intimat, okkorendo permezz ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna l-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata dsatax (19) ta' Jannar elfejn u disgha (2009) u l-imghaxijiet kompensattivi mit-tletin (30) ta' Lulju elfejn u sebgha (2007), kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata ta’ Emanuel Deguara li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut mhu qieghed jikkawza ebda hsara peress li l-kawza tal-allegata hsara lanjanti ma hix dovuta ghall-agir tieghu, u lanqas b'xi mod mhu qieghed jikkawza xi danni lill-istess attur, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur, li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata tal-kjamat in kawza Paul Deguara li tghid hekk:

1. Illi l-konvenut mhu qieghed jikkawza ebda hsara peress li l-kawza tal-allegata hsara lanjanti ma hix dovuta ghall-agir tieghu, u lanqas b'xi mod mhu qieghed jikkawza xi danni lill-istess attur, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur, li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat l-atti, ir-rapporti tal-perit tekniku imqabbad mill-Qorti, u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza bejn zewg girien fejn l-attur bhala proprjetarju tal-fond 92/94 Cospicua Road, Rahal Gdid qed jilmenta minn perkolazzjoni ta’ ilma li allegatament qed jidhol fil-proprjeta tieghu u jikkawzalu hsara mill-proprjeta tal-garr tieghu Emanuel Deguara numru 90 Cospicua Road, Rahal Gdid u kif irrizulta waqt il-kawza l-proprjeta giet donata lil iben il-konvenut Paul Deguara.

Il-kawza ghalhekk hi wahda legalment semplici. L-attur irid jipprova dannu kawzat a detriment tal-patrimonju tieghu, liema dannu ghandu ness dirett ma fatt jew azzjoni jew inazzjoni da parti tal-konvenuti jew min minnhom.

Bhala fatt hu indubitat, u dan jirrizulta mill-provi illi l-attur kien qed isofri ingress ta’ ilma fil-bitha tieghu u dan f’diversi okkazzjonijet. Dan l-ingress ta’ ilma kien qed jikkawza umdita fil-qoxra tal-hajt divizorju appartenenti lil attur. Fil-fatt il-konvenuti fl-ebda hin ma jsostnu li l-attur hu zbaljat fuq il-kwistjoni tal-ingress tal-ilma. Il-kontestazzjoni principali u predominanti hi dwar ir-raguni wara din il-perkolazzjoni.

Bhala punt ta’ dritt jigu relevati s-segwenti osservazzjonijiet maghmula f’decizjonijiet ta’ dawn il-Qrati. Fl-Appell Inferjuri **Albert Farrugia vs Peter Galea et** (07/02/2007) il-Qorti qalet hekk:

> 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-principji tar-res ipsa loquitur.
>
> ...
>
> Hu difatti rikonoxxut illi jezistu kazijiet fejn il-fatti dannuzi juru l-impronta tal-htija, b’mod li min ikun ipprova dawk il-fatti ghandu jinftiehem li pprova wkoll il-htija u allura jkun obbligu ta’ min ikun kagun ta’ dawk il-fatti li jipprova li hu ma kellux htija filli ssuccieda.

Jidher mill-atti illi l-attur kien waqqa’ zewg fondi, halla l-faccata u rega’ bena mill-gdid. Zmien wara jidher li l-konvenut Emanuel Deguara wkoll ghamel alterazzjonijet fil-fond tieghu b’zieda ta’ bini fil-bitha tieghu li tmiss mill-genb mal-fond tal-attur. Jirrizulta illi sa certu zmien tul il-

pendenza ta’ din il-kawza, fuq wara taz-zewg binjiet kien hemm ghelieqi li qeghdin f’livell hafna aktar gholi mill-btiehi tal-kontendenti li jigu jmissu minn wara ma’ dawn l-ghelieqi.

Il-Qorti kienet rinfaccjata b’zewg rapporti ex parte tal-periti li bejniethom ma qablu xejn dwar ir-raguni wara l-perkolazzjoni fil-proprjeta tal-attur.

Skond il-perit Samut Tagliaferro imqabbad mill-attur ir-raguni tal-perkolazzjoni tal-ilma kienet katusa mwahhla hazin mill-bejt tal-konvenut Deguara li titfa l-ilma fil-bitha tal-konvenuti fil-kantuniera li minnha jiskula fil-proprjeta tal-attur (fol. 8 tal-process).

Skond rapport tal-perit Valentino imqabbad mill-konvenuti r-raguni tal-iskular tal-ilma kein nuqqas ta’ overflow fil-bir fil-proprjeta tal-attur; iffondar zejjed mill-fond originali fil-proprjeta tal-attur; il-livell aktar gholi tal-ghelieqi wara l-proprjeta tal-attur (fol. 49 et seq. tal-process).

Il-kwistjoni hi wahda purament ta’ indolu tekniku cioe dak li hi r-raguni probabbli tal-iskular u dannu fil-hajt tal-attur u ghalhekk il-Qorti qabdet lil perit tekniku Alan Saliba biex jaghmel il-valutazzjoni inizjali tieghu fuq il-fatti a dispozizzjoni.

Mill-fatti li ikkonstata fiz-zmien li ghamel ir-rapport tieghu l-perit Saliba cioe f’Novembru 2011 (ara fol. 55 et seq. Tal-process), gie konkluz mill-perit illi:

1. Hemm perkolazzjoni ta’ ilma fil-fond tal-attur li gej minn wara l-hajt divizorju cioe bejn il-qoxra li bena l-konvenut Emanuel Deguara u l-hajt divizorju;

2. Ma dehrlux li dan l-ilma gej minn difett fl-art tal-konvenuti jew difett fil-katusa tal-konvenuti li jippermettu perkolazzjoni ta’ ilma fil-pedamenti u sussegwentement fil-proprjeta tal-attur;

3. L-opinjoni tal-perit tekniku f’dak iz-zmien kienet illi l-ilma gej principalment mill-ghelieqi kbar ta’ terzi fuq wara tal-proprjetajiet tal-kontendenti li jinsabu f’livell aktar baxx, ighaddi mill-pedamenti u jidhol fil-proprjeta tal-attur billi qieghed xi zewg pulzieri aktar baxx minn dik tal-konvenut. Ma saru ebda prekawzjonijiet mill-kontendenti fil-proprjetajiet taghhom beix l-ilma jigi dirett barra qabel jispicca fil-pedamenti. Il-perit ikkonkluda li l-hsara fil-pedamenti

minhabba l-iskular tal-ilma tista' tohloq periklu fl-istabbilita tal-hajt divizorju appart l-hsara bl-umdita.

Wara dan ir-rapport sehhew zviluppi fil-mori tal-kawza cioe fl-2013 billi l-attur baqa' jsostni illi l-iskular baqa' jsehh avolja l-ghelieqi fuq wara inbnew u illi innota lil konvenuti jew persuni mqabbda minnhom jaghmlu xogholijiet ta' tikhil fil-bitha taghhom minghajr talba jew approvazzjoni tal-perit.

Il-Qorti regghet qabbdet lil perit Saliba biex jaghmel rapport ulterjuri u jikkonstata l-istat attwali fattwali u waqt access li ghamel fil-25 ta' Frar 2014 wara li sar esperiment bi tfiegh ta' ilma fil-btiehi tal-konvenut, il-perit tekniku ordna lil konvenut Emanuel Deguara jaghlaq toqba li kellu fil-kantuniera tal-bitha interna billi deher li l-ilma minnha kien qed jiskula fil-bitha tal-attur. Il-konvenut spjega li t-toqba saret biex l-ilma li jinqabad bejn il-hajt divizorju u l-qoxra tieghu jiskula ghal bitha interna. Il-perit ordna li jsiru xi alterazzjonijiet flok it-toqba.

Fir-rapport li ghamel il-perit tekniku fis-7 ta' April 2014 il-perit ikkonkluda hekk:

1. Zamm ferm dwar il-fatt tal-perkolazzjoni tal-ilma emanenti mill-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u li jmur fil-proprjeta tal-attur. Zamm ferm ukoll il-konkluzzjoni li l-ilma qed jikkaguna hsara fil-hajt divizorju billi qed jitfarfar u jikkawza hsara fl-istabbilita tal-hajt divizorju mal-moghdija taz-zmien u fil-mobbli proprjeta tal-attur;

2. Wara li ikkonstata t-tibdil fit-topografija taz-zona u r-rizultanzi tal-access tal-25 ta' Frar 2014, biddel l-ewwel opinjoni tieghu u qal kif gej:

> Il-perkolazzjoni tal-ilma ghand l-attur kienet qed issehh minn toqba fil-hajt divizorju livell mal-art tal-bitha interna tla-kjamat liema toqba llum inghalqet mill-konvenut fuq suggeriment tal-esponent perit tekniku kif jidher fuq ir-ritratt Dok. 'MC1'. F'kaz li wara l-gheluq ta' din it-toqba jerga' jfegg l-ilma ghand l-attur, mill-verifiki li saru ma jirrizultax li hemm xi deficjenzi ohra li jistghu jikkawzaw tali perkolazzjoni ghajr ghall-ucuh bil-hamrija li hemm mikxufa fil-'backyard' tal-kjamat (madwar 5 metri kwadri) u fil-'backyard' tal-attur (madwar 50 metri kwadri).

Wara dan ir-rapport, jidher li s-sitwazzjoni fattwali stabbilizzat ruhha. Fl-eskussjoni li saret tal-perit Saliba fid-19 ta' Gunju 2014, ma nbidel xejn minn dak konkluz mill-perit tekniku fit-

tieni rapport tieghu u b'hekk il-Qorti jidhrilha li gie stabbilit illi l-hsara bil-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjeta tal-attur kienet gejja minn toqba maghmula fil-bitha interna tal-konvenut li minflok idderigiet l-ilma l-barra mill-hajt divizorju, kienet hi r-raguni principali ghal hsara. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti li ghandha tistrieh fuq il-rizultanzi ta' natura teknika li ghamel il-perit tekniku imqabbad mill-Qorti li ma strahx biss fuq kwistjonijiet ipotetici u akkademici izda ibbaza ruhu fuq kostatazzjonijiet fattwali li jwasslu ghal ness dirett bejn l-azzjoni ta' dannu kommess mill-konvenuti u d-dannu soffert mill-attur.

In kwantu ghall-eccezzjoni tal-konvenut Emanuel Deguara li ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax mhux legittimu kontradittur, din il-Qorti tqis l-eccezzjoni infondata billi mhux talli ippartecipa attivament fil-mertu tal-kawza anki waqt l-access senjatament dak tal-25 ta' Frar 2014 fejn hu assuma l-obbligu li jghalaq it-toqba izda jidher anki mill-affidavit tieghu illi l-kostruzzjoni mertu tal-problema bejn il-partijiet saret minnu qabel il-fond gie donat lil ibnu. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi r-responsabilta tal-konvenuti ghandha tkun in solidum. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Franki Refalo vs Jason Azzopardi et** (App 05/10/2001):

> biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
>
> Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha.

Danni

L-unika prova dwar danni migjuba mill-attur hi l-istima tal-perit ex parte tieghu Nicholas Sammut Tagliaferro esebit mar-rikors promotur li stima x-xogholijiet riparatorji fl-ammont ta' €233 u hi din is-somma li din il-Qorti tqis gusta li tigi kumpensata.

Decide

Ghalhekk ghar-ragunijiet migjuba fil-korp ta' din is-sentenza ghandha tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti inkluz dik ta' Emanuel Deguara dwar il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizju u kwindi tintlaqa' l-ewwel talba attrici; tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-tieni u tielet talbiet attrici, billi jidher li x-xoghol biex ma tibqax issir hsara gie mehud in segwitu ghall-access tal-25 ta' Frar 2014; tilqa' r-raba talba u tiddikjara li l-attur sofra dannu fil-proprjeta tieghu minhabba l-iskular tal-ilma kif kostatat mill-perit tekniku Alan Saliba; tilqa' l-hames u sitt talbiet ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni fl-ammont ta' €233. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti in solidum bejniethom, u l-imghax jibda jiddekorri mill-prezentata tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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