MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-1 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 50/1988/1

Citazzjoni numru 50/1988

Anthony Bezzina

vs

Carmel u Maria Josette konjugi Camilleri u b'digriet ta' l-1 ta' April 2003 isem il-konvenuta gie sostitwit bl-isem Marie Josephine Camilleri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni attrici li tghid:

Illi l-attur Anthony Bezzina huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 14 bl-isem "St Joseph", Castle Street, Victoria, Gozo;

Illi l-konvenuti Carmel u Maria Josette konjugi Camilleri huma proprjetarji tal-fond bin-numru 15, Castle Street, Victoria, Gozo, li huwa attigwu mal-fond tal-attur u jmiss mieghu mil-lvant;

Illi n-naha tal-hajt divizorju ta' l-attur bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti qieghed jigrilu hafna hsara fis-sens li hemm hafna umidita' fl-ewwel zewg filati u dina l-umidita' issa qeghdha taqbez il-qatran ta' fuq dawn iz-zewg filati b'dannu ghall-proprjeta' ta' l-attur, liema umidita' hija kkawzata unikament minhabba l-fatt li hemm materjal fuq in-naha tal-konvenuti li jmiss ma' dawn iz-zewg filati, kif ukoll li m'hemmx 'water proofing membrane' kif jirrizulta mic-certifikat tal-AIC Teddy Busuttil li kopja tieghu qeghdha tigi hawn annessa u markata dok.A;

Illi wkoll l-hajt divizorju fuq in-naha tal-attur u ezattament fejn il-konvenuti ghandhom it-tarag taghhom ingaljat fuq dan il-hajt singlu qieghed jigrilu wkoll hsarat meta taghmel ix-xita, peress illi l-ilma li jaqa' fit-tarag tal-konvenuti qieghed jikkawza wkoll tixrib fil-hajt divizorju, fuq in-naha tal-attur, u dana kif jirrizulta wkoll mir-relazzjoni peritali hawn fuq imsemmija;

Illi fil-kamra ta' wara is-salott tal-attur hemm ukoll umidita' fil-hajt tal-appogg liema umidita' qeghdha tikkawza wkoll hsarat konsiderevoli lill-istess hajt divizorju;

Illi wkoll fl-ewwel indana tat-tarag tal-konvenuti il-konkrit li fuqu mibni l-istess tarag jitla' hames filati minghajr l-ebda prekawzjonijiet li normalment isiru sabiex ma jkunx hemm penetrazzjoni ta' umidita' fil-hajt divizorju, qieghed jikkawza hsarat, liema hsarat huma konsiderevoli fl-istess hajt divizorju u fil-hajt tal-faccata u dan peress li qieghed iservi ta' bridge ghall-istess umidita';

TALBU ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. tiddikjara, okkorrendo permezz ta' perit nominat li l-konvenuti huma responsabbli ghall-imsemmija hsarat fil-fond ta' l-attur;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jirrimedjaw ghal dan in-nuqqas u jsiru fil-fond tal-attur dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex il-hsarat ma jkomplux jsiru fil-fond tal-attur;

3. fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali ma ghandux l-attur ikun awtorizzat li bl-istess mod jaghmel ix-xoghlijiet necessarji huwa stess ghas-spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta’ perit nominat ghall-istess fini.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tal-15 ta’ Marzu 1988 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni. B’rizerva wkoll ghall-azzjoni ghad-danni.

Rat in-nota tal-eccezzjoniet tal-konvenuti li eccepew:

1. preliminarjament u qabel xejn din ic-citazzjoni hija nulla u l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex il-konvenuta jisimha Maria Josephine Camilleri u mhux Maria Josette Camilleri;

2. preliminarjament wkoll, u minghajr pregudizzju tas-suespost, il-konvenuta Maria Josephine Camilleri ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex id-dar numru 15, Castle Street, Victoria, hija proprjeta’ parafernali tal-konvenut Carmel Camilleri u l-bini illi sar, sar minnu qabel iz-zwieg tieghu ma’ martu fuq art parafernali tieghu u ghalhekk Maria Josephine Camilleri ma ghandha ebda interess guridiku f’din il-kawza;

3. fil-meritu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma ghandu ebda interess guridiku u ebda dritt li jintavola din il-kawza, in kwantu din hi bazata fuq il-premessa tacita illi hu komproprjetarju tal-hajt divizorju de quo, mentri, kif sejjer jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, dan il-hajt hu proprjeta esklussiva tal-konvenut Carmel Camilleri;

4. fil-meritu wkoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex mhux veru illi qeghdha tigi kkagunata xi hsara fil-fond tal-attur jew fil-hajt divizorju de quo, ghal ragunijiet provenjenti mil fond tal-konvenut.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut u l-lista tax-xhieda tieghu.

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluza r-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Saviour Micallef.

Ikkunsidrat:

Fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tqajmu zewg eccezzjonijiet li jirrikjedu li jigu indirizzati qabel il-meritu proprju. L-ewwel eccezzjoni tecepixxi n-nullita tac-citazzjoni billi isem l-konvenuta hu indikat hazin. Il-proprju isem tal-konvenuta, tghid l-eccezzjoni, hu Maria Josephine Camilleri u mhux Maria Josette Camilleri kif indikat. Imfassla kif inhi din l-eccezzjoni ghandu jkun ovvju, anki fuq l-iskorta tal-Artikolu 175 tal-Kap 12, li hi ghall-kollox fiergha u vessatorja billi permissibli li tigi sanata f'kull stadju tal-proceduri qabel is-sentenza. Fl-ebda cirkustanza, imbaghad, ma tolqotx direttament is-sustanza tal-azzjoni u kwindi qatt ma setghet tippregudika d-difiza.

Rigward it-tieni eccezzjoni bazata fuq in-nuqqas ta' interess guridiku tal-konvenuta, l-imsemmija Maria Josephine Camilleri, minn imkien mill-provi ma jirrizulta li dik l-proprjeta, ossija n-numru 15, Triq il-Kastell, Victoria, hi proprjeta esklussiva ta' zewgha, l-konvenut l-iehor. Dan m'hu imkien dimostrat, la mid-deposizzjonijiet tal-konvenut u lanqas taghha (fil-fatt qatt ma xehditx), u l-anqas minn xi prova dokumentarja. Anzi, ghall-kuntrarju jirrizulta mix-xhieda li l-art kienet f'xi zmien qabel proprjeta ta' missier il-mara tal-konvenut. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi

respinta bhala mhi ser tigi wkoll respinta l-ewwel eccezzjoni.

Illi ghal dak li hu l-meritu tal-kawza, l-attur qieghed jilmenta dwar hsarat kawzati minn umidita' li qeghdha taffettwa l-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet fuq in-naha tieghu. Fid-dikjarazzjoni akkompanjanti c-citazzjoni elenka erba' cirkostanzi fejn l-umidita', li jattribwixxi ghan-nuqqasijiet tal-konvenuti, qeghdha tirrekalu danni. Jghid li ghandu hafna umidita' fl-ewwel zewg filati liema umidita' qeghdha tmur oltre il-qatran ta' fuq l-istess zewg filati kawza materjal fuq in-naha tal-konvenuti li jmiss maz-zewg filati. Izid jghid li l-istess umidita' qeghdha tinfegg f'dik il-parti fejn il-konvenuti ghandhom it-tarag taghhom ingaljat fil-hajt divizorju dovuta tali umidita ghall-ilmijiet tax-xita li jaqa' ghal fuq dan it-tarag u l-konsegwenti tixrib tal-hajt divizorju. Jilmenta wkoll dwar umidita' fil-hajt divizorju mal-kamra ta' wara tas-salott, u fl-ahharnett, ghall-umidita' mal-ewwel indana tat-tarag tal-konvenuti minhabba li l-konkrit li fuqu hu mibni l-istess tarag jitla' hames filati minghajr ebda ilquh ossija misura ta' prekawzzjoni li normalment issir sabiex ma jkunx hemm penetrazzjoni ta' umidita' fl-istess hajt divizorju u fil-hajt tal-faccata.

Illi fir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat fil-persuna tal-AIC Saviour Micallef din l-allegata hsara hija elenkata u deskritta b'aktar precizjoni bhala li tikkonsisti: l-ewwel, f'umidita' fil-hajt tas-salott tal-fond tal-attur li huwa singlu u jixxarrab meta taghmel ix-xita; it-tieni, f'umidita' provenjenti mill-pjan tat-tarag tal-konvenut li huwa ingaljat fil-hajt divizorju liema umidita' hija kawzata mill-materjal ta' taht l-istess tarag jistrieh mal-hajt u priv minn xi tip ta' protezzjoni; it-tielet, f'umidita' fis-salott u fil-kamra tat-tarag tal-fond tal-attur ezistenti fl-ewwel zewg filati u oltre tal-hajt divizorju fil-parti tal-attur.

Illi huwa fatt assodat li hemm dislivell bejn iz-zewg proprjetajiet billi dik tal-konvenut hi mibnija fuq livell aktar gholi anka minhabba l-konfigurazzjoni tat-triq li hija f'perpendil. Huwa fatt wkoll li l-attur bena snin ferm qabel ma bena l-konvenut, u fi kliem il-perit tekniku, meta

ssejjah jixhed in eskuzzjoni, l-attur meta bena kien ghamel zewg qatranijiet kif kellu jaghmel: wahda biex jinqeda hu u l-ohra biex jaqdi l-bini kontigwu li kien ghad irid jinbena. Jidher pero' li l-konvenut ma rrispettax il-livell ta' dan it-tieni qatran. Intant, pero', l-hajt divizorju li jestendi mill-faccata tul il-kamra tas-salott tal-attur gie mibni singlu minnu stess qabel il-konvenut bena d-dar tieghu; kemm dan il-hajt u kif ukoll parti tal-istess oltre is-salott u precizament tal-kamra immedjatament wara, identifikata bhala dik 'tat-tarag', li hu dobblu, baqghu mikxufa u esposti billi l-konvenut irtira l-bini tieghu 'l gewwa b'cirka 25 pied. Irrizulta wkoll mid-dok CCI (folio 192) li l-konvenut kien fil-11 ta' Awissu 1975 irrenda komuni parti minn dan il-hajt li jaqsam iz-zewg proprjetajiet. Issa fir-rigward dan l-ahhar fattur il-konvenut jghid li meta gie biex ihallas kien ittiehed in konsiderazzjoni l-istat hazin tal-hajt u saru xi riduzzjonijiet. L-attur fir-rigward isostni li r-riduzzjoni kienet tikkontempla l-fattur li mhux il-hajt kollu kien dobblu. Kienet x'kienet ir-raguni jibqa l-fatt li l-hajt jew ahjar parti minnu huwa komuni bejn il-kontendenti.

Illi fir-relazzjoni tieghu fuq citata, l-perit tekniku, fil-waqt li attribwixxa t-tort u l-konsegwenzjali spejjez ta' riparazzjoni fuq l-attur rigward l-ewwel ilment u ddikjara it-tieni ilment ezawrit billi fil-mori l-konvenut kien irrimedja waqt xi xoghol ta' rinnovar li kien ghamel, spartixxa l-ispejjez biex jigi rimedjat it-tielet ilment kwantu ghal tletin fil-mija lill-konvenut u sebghin fil-mija lill-attur.

Illi hija l-fehma ta' din il-Qorti illi s-soluzzjoni tal-vertenza ghandha tinstab filli min mill-kontendenti huwa tenut bil-ligi ghall-ispejjez tat-tiswijiet tal-hajt. In linea generali dawn ghandhom jigu sopportati minn dawk kollha li ghandhom jedd fuq il-hajt, kull wiehed fil-proporzjon tal-jedd li jkollu (artikolu 411[1]). Fil-kawza in disamina huwa fatt li l-hajt jew parti minnu gie res komuni, kif ukoll li l-konvenut kien ben konxju tal-istat tieghu meta irrendih komuni. Jizzizulta izda li l-bini tal-konvenut huwa f'livell aktar gholi u allura tapplika n-norma li "meta hajt jaqsam zewg fondi li jkunu wiehed aktar gholi mill-iehor, is-sid tal-fond izjed gholi ghandu jbati l-ispiza kollha …tat-tiswija tal-hajt sal-invell tal-fond tieghu [u] il-bicca tal-hajt minn dak l-invell sa' l-

gholi [ta' metru u nofs] ghandha tissewwa bi spejjez tat-tnejn" (artikolu 421).

Illi minn dan ghandu isegwi illi sal-invell tal-fond tal-konvenut it-tiswija tal-hajt huwa a karigu tal-attur; mill-invell sa gholi ta' metru u nofs it-tiswija hija a karigu tal-konvenut; minn dan il-metru u nofs sa gholi ta' seba filati (circa 1.80 metru) l-ispejjez ghat-tiswija huma a karigu tat-tnejn stante illi f'dan il-kejl l-hajt gie res komuni (ara relazzjoni tal-perit tekniku folio 184, tieni paragrafu); fl-livell aktar gholi t-tiswijiet ghandhom isiru mill-attur.

Ghaldaqstant tiddeciedi l-kawza billi:

1. tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nullita tac-citazzjoni;

2. tichad wkoll it-tieni eccezzjoni u wkoll it-tielet u r-raba eccezzjonijiet.

3. Tilqa' fil-parametri tal-ahhar paragrafu qabel dan it-talbiet attrici u ai fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mill-lum sabiex il-konvenut jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jigu eliminati l-hsarat lill-attur liema xoghlijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit Arkitett Saviour Micallef li qieghed jigi rikonfermat ghal dan l-iskop, u ai fini tat-tielet talba tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet huwa stess taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit nominat fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel ix-xoghlijiet fi zmien lilu moghti.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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