MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 32/2000/1

Jesmond Tedesco Triccas u Bernardette Genovese

Vs

Antonio Micallef

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 18, Cospicua Road, Fgura, filwaqt li l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond sovrappost li jgib l-isem 17, Cospicua Road, Fgura;

Premess illi fl-1993 l-atturi bnew saqaf fuq parti minn bitha f'xaft biex tifforma speci ta' kuritur, u ricentement taw

permess lill-konvenut, biex juza' l-kuritur bl-iskop li jsaqqfu u jibni kamra fuq il-livell ta' l-ewwel sular;

Premess illi minflok kamra l-konvenut ghogbu jtella' "parapet wall" f'dan ix-xaft u beda juza' l-bejt bhala terrazzin, u dan kontra l-ftehim milhuq;

Premess illi l-kostruzzjoni tal-hajt in kwistjoni mhix koperta bil-permessi opportuni mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar;

Premess illi minhabba l-kostruzzjoni ta' dan il-hajt l-atturi qeghdin isofru danni minhabba l-perkolazzjoni ta' ilma tax-xita ghal gol-proprjeta' taghhom fil-pjan terran kif jiccertifika ahjar il-Perit Arkitett Robert Sant;

Premess illi l-konvenut huwa unikament responsabbli ghad-danni;

Jghid ghalhekk il-konvenut in vista tal-premess ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut bena "parapet wall" minghajr il-kunsens ta' l-atturi fix-xaft tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, *okkorrendo* bl-opra ta' perit nominand;

2. Tordna lill-konvenut iwaqqa' l-"parapet wall" li tella' fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din il-Qorti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex iwaqqghu il-"parapet wall" a spejjez ta' l-istess konvenut taht is-supervizjoni ta' l-istess perit nominand;

4. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi;

5. Tillikwida d-danni sofferti *okkorrendo* bl-opra ta' l-istess perit nominand;

6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati lill-atturi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja tat-22 ta' Dicembru, 1999 kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 13 tal-process fejn eccepixxa:**

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw li huma proprjetarji tal-fond 18 Triq Bormla, Fgura liema fond huwa biss terran minghajr l-arja tieghu;

2. Illi fit-tieni lok mhux minnu li l-konvenut bena xi hajt minghajr kunsens tal-atturi anzi l-hajt inbena bil-konsapevolezza u l-approvazzjoni tal-istess atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost lanqas mhux minnu li l-"parapett wall" mhux kopert bil-permessi mahruga mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li diga' nghad aktar il-fuq l-atturi ntavolaw dina l-kawza mhux ghall-premessi kif imnizzla fic-citazzjoni izda semplicement sabiex jimpedixxu lill-konvenut milli jithalla jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond tieghu li jigi sovrappost ghall-fond tal-atturi liema riparazzjonijiet jistghu jsiru biss minghand l-atturi;

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li nghad aktar il-fuq lanqas mhu minnu li l-atturi qeghdin isofru xi danni izda effettivament huwa l-konvenut li qieghed jigi kkawzat lilu danni;

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol 31;

Rat ir-rapport tal-Perit David Pace a fol. 37 *et seq*;

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw:

KONTESTAZZJONI

L-attur qed jissottometti li l-konvenut kien talbu permess biex juza s-saqaf tal-bitha tieghu biex jibni kamra fuq il-livel ta' l-ewwel sular. Hu ma kienx oggezzjona izda l-konvenut minflok tella' l-kamra ghamel 'parapet wall' u beda juza fejn suppost ghamel kamra bhala terrazzin u b'dan il-mod is-saqaf tieghu gie espost u beda jipperkola l-ilma tax-xita ghal gol-proprjeta' tieghu u xarrablu l-hitan kollha tal-kamra li qabel kienet bitha. Hu kien oggezzjona li Kevin Farrugia jikkomunika l-katusa billi l-konvenut kellu jaghmel kamra u mhux terrazzin u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn ta' katusi.

Minn naha l-ohra l-konvenut qed jirritjeni li mhux minnu li hu bena xi hajt minghajr il-kunsens tal-atturi anzi l-hajt inbena bil-konsapevolezza u l-approvazzjoni tal-istess atturi. L-atturi ghamlu dina l-kawza semplicement sabiex jimpedixxu lill-konvenut milli jithalla jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond tieghu li jigi sovrappost ghall-fond tal-atturi liema riparazzjonijiet jistghu jsiru biss minghand l-atturi. Lanqas mhu minnu li l-atturi qeghdin isofru xi danni izda effettivament huma l-atturi li qed jikkagunaw danni.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dwar l-ewwel eccezzjoni jirrizulta mill-provi u anke mix-xhieda tal-konvenut stess li l-post qieghed ghand l-atturi b'cens (ara fol. 88).

Fil-mertu l-atturi qed jghidu li kien hemm ftehim li l-konvenut kellu jibni kamra fuq il-bitha tal-atturi izda minflok bnew terrazzin u b'hekk esponew lill-atturi ghal perkolazzjoni ta' l-ilma fil-kamra li qabel kienet bitha. Il-konvenut ma jsemmi xejn dwar dana l-ftehim izda jghid biss li l-hajt inbena bil-kunsens tal-atturi. L-atturi jaqblu li kien hemm kunsens pero' mhux ghall-hajt jew terrazzin izda ghall-kamra.

Indipendentement minn dana jirrizulta li bix-xoghol li sar mill-konvenut giet ikkawzata hsara fil-fond ta' l-atturi. Dana jirrizulta mir-rapport li pprezenta l-perit imqabbad mill-atturi Robert Sant, konfermat minnu bil-gurament u kif ukoll mir-relazzjoni tal-perit nominat mill-Qorti David Pace.

Il-Perit Robert Sant qal fir-rapport tieghu (ara rapport a fol. 25/26 u xhieda tieghu a fol. 30):

"In constructing the said wall and forming the terrace, (il-konvenut) caused a number of defects to the existing systems with the result that rain water is now entering into the ground floor property and that the systems' effectiveness has been greatly reduced, namely:

1. The damp proof membrane over the roof is now forming the floor of the terrace. This membrane was never designed to be walked on and will therefore be damaged. The protection it offers will be removed with the structure being exposed to penetration of water.

2. No down pipe was installed to guide the rainwater from the terrace to a lower level. Instead this water is allowed to flow out of a hole in the parapet wall and is then left to cascade along a wall down to a lower lever.

3. A paraqua installed by Mr. Tedesco to protect the window referred to above may have been moved during the construction of the said wall and has never been readjusted".

Il-Perit David Pace nominat minn dina l-Qorti (ara fol. 37 *et seq*) ikkonferma li b'konsegwenza tax-xoghol li sar mill-konvenut kienet saret hsara fil-proprjeta' ta' l-atturi minhabba perkolazzjoni ta' ilma u li biex issir riparazzjoni necessarja hemm bzonn ta' Lm210. Hu sab li qisu tlett filati l-isfel mas-saqaf ma kienux imbajda u mkahhla. Lilu rrizultalu li ghax il-hajt kien mikxuf kien hemm hafna umdita. Hu ma eskludiex li l-ilma icarcar mal-hajt u baqa' niezel isfel. It-tlett filati jigu fil-fond ta' l-attur u jekk ma jsirx tikhil u l-hajt jigi sigillat sew allura dak il-hajt dejjem jigbor l-ilma sakemm jghaddi minn gol-katusa b'hekk

ikollok kundizzjoni ta' umdita'. Dak hu hajt singlu u l-ilma jinfirex u jitfacca fl-intern tal-post ta' l-atturi.

Dwar il-kontestazzjoni tal-konvenut li hu ma thalliex mill-atturi jaghmel ix-xoghol necessarju biex isiru r-riparazzjonijiet, il-Qorti tirrileva li l-atturi kellhom ragun jopponu billi x-xoghol li l-konvenut ghamel ma kienx dak miftiehem u b'dak li ghamel espona lill-atturi ghall-hsara fil-proprjeta' taghhom. Huma ma kellhomx ghalfejn ihalluh iwahhal il-katusa billi kieku nbniet il-kamra kif suppost ma kienx ikun hemm bzonn ghaliha u lanqas ma kienet issir il-hsara li saret.

Il-kwistjoni li tqajjmet dwar permessi mhiex rilevanti ghall-mertu in ezami billi hawnhekk il-kwistjoni ma kienitx dwar permessi izda dwar x'kellu jinbena. L-awtorita' kienet ser tohrog permess kemm ghall-kamra kif ukoll ghall-hajt. Dwar il-kwistjonijiet l-ohra jidher li dawn ghadhom pendenti quddiem l-Awtorita'.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tiddikjara li l-konvenut bena "parapet wall" minghajr il-kunsens ta' l-atturi fix-xaft tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti,
tordna lill-konvenut iwaqqa' l-"parapet wall" li tella' fi zmien erba xhur millum u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex iwaqqghu il-"parapet wall" a spejjez ta' l-istess konvenut taht is-supervizjoni tal-perit David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;
tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi;
tillikwida d-danni sofferti fl-ammont ta' mitejn u ghaxar liri Maltin (Lm 210);
tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati lill-atturi.
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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