MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 34/2001/1

Salvu u Julia konjuġi Vella .

vs

Valentino Valenti,
U
Is-Soċjeta' kummerċjali "spaghetti a Mezzanotte Limited"
..

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi atturi huma proprjetarji tal-fond numru tmienja u tletin (38), Triq Vajringa,Victoria, li jikkonfina in nparti mal-fond 'Panzier Restaurant', Triq il-Karita' Victoria ;

Illi l-ħajt diviżorju bejn dawn iż-żewġ proprjetajiet huwa interament proprjeta' tal-atturi, stante illi jifred bini minn bitħa, u dan ai termini tal-artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili; u di piu' fil-livell terran, dan il-ħajt huwa aktar wiesa' milli fil-livell tas-sular ta' fuqu l-ħxuna żejda qegħda interament fil-proprjeta' tal-esponenti ;
Illi fil-ftit snin illi l-konvenut Valenti ilu jopera r-restaurant magħruf bħala 'Panzier Restaurant' huwa waħħal speċi ta' tinda mal-ħajt diviżorju, u ankra din it-tinda ma' speci ta' *cantilever* illi huwa waħħal mal-istess ħajt diviżorju permezz ta' diversi arbli; kif ukoll għadda pipe li minnu qiegħed kontinwament, speċjalment fi ġranet ta' sħana, inixxi ilma għal fuq din l-istess tinda u għal ġol-ħajt diviżorju permezz ta' toqob żgħar illi l-istess Valenti għamel fil-pipe nnifsu ;

Illi dawn ix-xogħlijiet saru bi preġudizzju tad-drittijiet tal-atturi, u dan għaliex l-imsemmi *cantilever* qiegħed jikkaġuna ħsarat u konsenturi fil-proprjeta' tal-atturi, il-pipe tal-ilma jinsab bogħod anqas mid-distanza rikjesta mill-artikolu 441 tal-Kodiċi Ċivili mil-linja diviżorja bejn il-fondi rispettivi, u għaliex l-imsemmi pipe qiegħed ikun sorsi ta' umdita' kontinwa għall-istess ħajt diviżorju u għalhekk jikser id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 428 tal-Kodiċi Ċivili ;

Illi s-soċjeta' konvenuta għandha wkoll drittijiet fuq il-fond operat minn Valentino Valenti u hija kontrollata mill-konvenut u ċerta Clara Valenti u kwindi qegħda tiġi ċitata għall-interess li jista' jkollha ;

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex ineħħi dawn ix-xogħlijiet permezz ta' ittra bonarja tal-1 ta' Diċembru 2000, u saħansitra ġiet iffissata seduta bonarja bejn l-avukati rispettivi għal nhar l-Erbgħa 7 ta' Marzu, 2001, iżda minn dakinher il-konvenut Valenti lanqas biss ikkomunika mal-avukat tiegħu, u wisq anqas neħħa l-istess xogħlijiet ;

Illi l-atturi ġia sofrew ħsarat fil-proprjeta' tagħhom u jridu illi l-istess ħsarat jiġu riparati mill-konvenuti fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-imsemmija *cantilevers,* arbli, tinda u pipe ta' l-ilma jikkostitwixxu preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi kif fuq spjegat ;

2. Tikkundannahom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss jaqilgħu u jneħħu dawn ix-xogħlijiet kollha, taħt id-direzzjoni ta' perit nominand ;

3. Tiddikjarahom responsabbli għall-ħsarat illi ġia ġew sofferti, u dawk illi għad 'il quddiem jiġu sofferti fil-proprjeta' tal-atturi per konsegwenza ta' l-istess xogħlijiet;

4. Tikkundannahom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss, u wkoll taħt is-superviżjoni ta' perit nominand, jirriparaw l-istess ħsarat ;

5. fin-nuqqas li huma jwettqu riparazzjonijiet u jneħħu x-xogħlijiet tagħhom kif mitlub fuq fiż-żmien lilhom konċess, tawtorizza lill-atturi illi jwettqu x-xogħlijiet kollha neċessarji ta' rimozzjoni u riparazzjoni, a riskju u a spejjeż tagħhom jew minn minnhom dejjem taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominand .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tal-1 ta' Diċembru 2000, kontra tagħhom .

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti, u bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi kontra tagħkom .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Salvu Vella .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Preliminarjament, il-konvenuti m'humiex il-leġittimu kontradittur stante illi m'humiex proprejtarji tal-fond in kwistjoni u qed jippossjedu l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni .

2. fit-tieni lok u fil-metu, qed jiġi kkontestat illi l-ħajt diviżorju huwa proprjeta' tal-atturi .

3. Fil-mertu wkoll, m'hux minnu illi d-drittijiet tal-atturi qed jiġu b'xi mod ippreġudikati jew illi qed tiġi kkawżata xi ħsara fil-fond proprjeta' tal-atturi .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Valentino Valenti .

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Ottubru 2001 fejn innominat lill-A.I.C. Edward Scerri bħala perit tekniku f'din il-kawża .

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppreżentata fil-31 ta' Mejju 2004 u minnu maħlufa fil-5 ta' Novembru 2004 .

Rat il-verbal tagħha tas-26 ta' Jannar 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jirrimedjaw għad-danni kkważati fil-proprjeta' tagħhom, b'konsegwenza ta' xogħlijiet magħmula bi preġudizzju għalihom .

Il-konvenuti eċċepew preliminarjament illi m'humiex il-leġittimi kontradditturi billi il-fond fejn saru dawn ix-xogħlijiet mhux proprjeta' tagħhom . Imma kif tajjeb jissottomettu l-atturi fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, din hija kawża għad-danni u a tenur ta' l-artikolu 1031 tal-kap. 16, "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu*" . Kif ġie spjegat : "*Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li* ***l-awtur tal-lezzjoni*** *għandu jagħmel tajjeb għall-*

konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz . Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża . Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż" . [1]

Fil-każ in eżami jirriżulta mill-provi illi l-konvenuti huma l-inkwilini tal-fond fejn saru x-xogħlijiet lamentati u huwa wkoll ammess illi dawn ix-xogħlijiet saru minnhom, bil-kunsens tas-sid u bl-approvazzjoni ta' l-awtoritajiet konċernati . B'daqshekk pero' ma jfissirx illi ma tistax tinstab ħtija fil-konfront tagħhom, jekk jirriżulta tassew illi bix-xogħlijiet minnhom imwettqa ikkawżaw xi ħsara lill-atturi .

L-atturi jilmentaw minn tinda kbira li ġiet istallata fil-bitħa tar-*restaurant* ġestit mill-konvenuti, u partikolarment mill-fatt illi biex twaħħlet din it-tinda twaħħlu diversi *cantilevers* u arbli tal-ħadid mal-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħhom u dan ir-*restaurant*, bil-konsegwenza illi tfaċċaw diversi xquq fil-ġebel ta' dan il-ħajt . Isostnu wkoll illi *pipe* ta' l-ilma li ġie stallat fuq din it-tinda, biex minn toqob apposta, intenzjonati biex ixarrbu din it-tinda ħalli l-bitħa tinżamm friska, qed jikkawża l-umdita' fl-istess ħajt diviżorju[2] .

Il-perit tekniku hekk iddeskriva dawn ix-xogħlijiet :

"*r-ristorant tal-konvenuti għandu bitħa kbira fuq wara li fiha ġiet imwaħħla tinda li hija miżmuma b'diversi ħbula tal-ħadid li huma miġbuda ma' diversi vireg tal-ħadid li twaħħlu fuq il-quċċata tal-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-konvenuti u ta' l-atturi . Il-ħajt diviżorju jifred il-bejt tas-sular terren ta' l-atturi mill-bitħa tal-konvenuti … It-tinda msemmija għandha wkoll katusa għaddejja minn fuqha li skond il-konvenut tintuża biex ixxarrab it-tinda ħalli din, fil-ġranet tas-sħana, żżomm l-arja ta' taħtha iktar friska*." [3]

---

1 Prim'Awla : Kevin Mifsud vs Sparikasse Bank Malta p.l.c. u Windsor Holdings Limited : 9.2.2005 (enfasi tal-Qorti) .
2 Ara ritratti dokti. VV1 sa VV6 a fol. 26 - 31 tal-process .
3 ara relazzjoni a fol. 25 tal-process .

Mill-aċċess li żamm fuq il-post, il-perit tekniku seta' jikkonkludi illi : "*Il-vireg li qed jissaportjaw il-ħbula tal-ħadid li qed iżommu t-tinda qegħdin jaqsmu l-ġebel tal-ħajt diviżorju*." [4] Imbagħad fix-xhieda tiegħu in eskussjoni kompla jispjega illi : " … *meta jkollok dan it-tip ta' vireg illi jkollhom piż magħhom joħolqu ħsara fil-ħajt, ma tistax tgħid li ma joħolqux kwalunkwe tip … F'dan il-każ qegħdin iżommu tinda . Tara ħsara simili meta jkollok, per eżempju, vireg tal-ħbula ta' l-inxir . Jiġifieri ma nistax ngħid li ma jagħmlux ħsara."* [5]

Il-konvenuti esebew ċertifikat rilaxxjat mill-perit *ex parte* tagħhom sabiex jirribattu dawn il-konklużjonijiet peritali ta' l-espert tekniku nominat mill-Qorti . Imma, apparti l-fatt illi dan iċ-ċertifikat qatt ma ġie konfermat bil-ġurament, għax il-perit Dimech baqa' ma xehedx, jirriżulta illi dan iċ-ċertifikat sar wara li l-atturi kienu għamlu l-*membrane* fuq il-bejt tagħhom, sabiex ma jiskulax l-ilma mill-konsenturi li kien hemm fil-ħajt diviżorju,[6] għal ġewwa l-kamra tas-sodda li għandhom wara dan il-ħajt,[7] u allura meta l-qsim fil-ġebel kien ġia mgħotti b'dan il-*membrane* .

Jirriżulta għalhekk illi dawn il-vireg tal-ħadid li magħhom ġew marbuta l-ħbula li qed iżommu t-tinda in kwistjoni, kkawżaw ħsara fil-ġebel tal-wiċċ tal-ħajt diviżorju, li f'partijiet inqasam u anke ġie spustat . Mill-bqija pero' ma jirriżultax illi l-oġġetti l-oħra msemmija mill-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom, fihom nfushom ikkawżawlhom xi ħsara jew preġudizzju ieħor, u allura l-ilmenti li saru dwarhom mill-atturi m'humiex ġustifikati.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi :

1. tiddikjara illi l-arbli (vireg) tal-ħadid kollha li hemm imwaħħlin ġol-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' ta' l-atturi u dak ġestit mill-konvenuti, uħud minnhom murija fir-ritratti Dokti. VV 2 u 3 annessi mar-relazzjoni tal-perit

---

[4] ibid.
[5] ara depożizzjoni tiegħu a fol. 55 .
[6] ara depożizzjoni ta' l-attur in kontro-ezami a fol. 74 - 78 tal-process .
[7] ara ritratt t'isfel a fol. 26 tal-process .

tekniku, u li magħhom hemm marbuta l-ħbula li qed iżommu t-tinda nstallata fil-bitħa tar-restaurant ġestit mill-konvenuti, jikkostitwixxu preġudizzju għad-drittijiet ta' l-atturi ;

2. tikkundanna għalhekk lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mil-lum jaqilgħu dawn l-arbli, taħt is-supervizjoni ta' l-A.I.C. Edward Scerri li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini ;

3. tiddikjara lill-konventi responsabbli għall-ħsarat ikkaġunati b'dawn l-arbli fil-ħajt diviżorju ;

4. tikkundannhom sabiex fl-istess żmien hawn konċess jirriparaw dawn il-ħsarat, a spejjeż tagħhom u taħt is-superviżjoni ta' l-istess perit ;

5. fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu dak hawn ordnat fiż-żmien indikat, tawtorizza lill-atturi sabiex ineħħu l-arbli msemmija u jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa huma stess, taħt is-superviżjoni tal-perit nominat u a spejjeż tal-konvenuti .

L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jiġu ssoportati kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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