



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 495/2006

E. Grech Cristal Bath Limited
vs
Michele Pereso Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' Emanuel Grech fil-kwalita` tieghu ta' direttur tas-socjeta` E. Grech Cristal Bath Limited li bih eccepixxa:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia showroom li jinsab fi Triq Psaila, Birkirkara minn fejn tiggestixxi n-negozju taghha;

2. Illi s-socjeta` intimata hija proprjetarja ta' porzjoni ta' art li tmiss mal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti f'liema porzjoni ta' art dan l-ahhar saru diversi xogholjiet fiha biex giet trasformata f'arja ta' parkegg ghall-klienti tas-socjeta` intimata;

3. Illi fil-kors tax-xogholijiet esegwiti mis-socjeta` intimata, sar appogg mal-hajt tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti billi fost hwejjeg ohra twahhal membrane tul il-hajt divizorju kollu kif ukoll gholla l-livell ta' l-art billi serra u tpogga terrapien u materjal iehor ma' l-istess hajt divizorju, proprjeta` tas-socjeta` istanti;

4. Illi interpellata sabiex thallas kumpens ghal dan l-appogg, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

5. Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:-

6. Tiddikjara li x-xogholijiet ezegwiti minnha fil-proprjeta` in kwistjoni appoggjat mal-proprjeta` appartenenti lis-socjeta` rikorrenti fi Triq Psaila, Birkirkara;

7. Tillikwida din is-somma li ghandha tiehu s-socjeta` rikorrenti bhala kumpens ghad-dritt ta' appogg, liema kumpens ghandu jigi likwidat permezz ta' perit tekniku;

8. Tikkundanna lis-socjeta` rikorrenti thallas l-ammont hekk likwidat in linea ta' kumpens ghal-appogg fuq premiss.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata li giet ingunta biex tidher in subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda prezentata mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Emanuele Peresso fil-kwalita` tieghu ta' direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Michele Peresso Limited li biha eccepixxa:

1. Illi d-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma sar l-ebda appogg u/jew uzu tal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti u l-art ta' l-intimati.

2. Illi konsegwentement it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-ebda ammont ta' flus m'hu dovut lir-rikorrenti.

3. Illi t-tqeghid ta' terrapien u membrane fl-art ta' l-intimat ma jammontax għall-appogg kif pretiz mir-rikorrenti għax dan kollu sar a salvagwardja ta' l-istess rikorrenti u biex ma jbatix minn perkollazzjoni ta' ilma fil-fond tiegħu.

4. Illi b'appogg wiehed jifhem uzu tal-hajt a beneficcju ta' dik il-persuna li tkun uzatu, li f'dan il-kaz ma sarx stante li l-hajt għadu mhux utilizzat u għadu fl-istat pristinu tiegħu.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista ta' xhieda prezentata mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet lix-xhieda bil-gurament.

Semgħet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-28 ta' Frar 2008 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-AIC Godwin P. Abela fejn issemma li:

“PUNTI RILEVANTI MIX-XHIEDA

Emanuel Grech, Direttur tas-socjeta` attrici xehed (affidavit a fol 19 ta' l-atti):

- Illi l-art adjacenti mal-istabbiliment tiegħu tappartjeni lis-socjeta` konvenuta u li din giet kostruwita bħala parkegg għall-uzu ta' l-istess socjeta` konvenuta;
- Illi biex sar dan il-parkegg intefa' radam fuq din l-art biex joghla l-livell u b'hekk il-hajt divizorju gie uzat bħala lqugh, tqeghid ukoll tal-membrane tul il-hajt kollu.

Emanuel Peresso, Direttur tas-socjeta` intimata xehed: (affidavit a fol 26 et):

- Illi s-socjeta` tieghu hi proprjetarja ta' l-art adjacenti mal-istabbiliment tas-socjeta` rikorrenti fi Triq Psaila, kantuniera ma' Triq Sant'Elja;
- Illi peress li f'din l-art kien jintrema skart u zibel iehor, kienu iddecidew li jnaddfu din l-art u juzawha bhala parkegg ghall-impjegati u klijenti;
- Illi wara li tnaddaf is-sit saret membrane tul il-hajt divizorju kollu u dan biex tigi protetta l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;
- Li x-xogholijiet kollha saru that is-sorveljanza tal-Perit Alex Bezzina.

Il-Perit Alex Bezzina prodott mis-socjeta` konvenuta xehed (Seduta tat-12 ta' Gunju 2007 fol 44 et):

- Illi gie inkarigat mis-socjeta` konvenuta u acceda fuq il-post fejn kien hemm hafna debris mitfuh mas-sit kollu;
- Illi l-art in kwistjoni xxaqleb 'l isfel minn Psaila Street u dan rifless anke mill-pendil naturali tal-blat;
- Illi s-sit imnaddaf, skavat u mbaghad illivellat billi fin-naha ta' isfel intefa' materjal biex jgholli l-ivell kif mehtieg;
- Illi gie skavat il-materjal mal-appogg sa that il-livell tal-qatrna tal-basement tal-proprjeta` adjacenti u tpogga membrane tul il-hajt divizorju kollu minn taht sa fuq il-livell tal-qatran tal-proprjeta` adjacenti u dan sabiex tigi protetta l-proprjeta` ta' terzi minn umdita`.

KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li ha konjizzjoni ta' l-atti w ghamel access fuq il-post u wara li gew spjegati lilu x-xogholijiet li saru w kif saru, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

- 1) illi x-xogholijiet biex isir il-parkegg saru mis-socjeta` intimata fuq art proprjeta` ta' l-istess socjeta` intimata;
- 2) illi x-xogholijiet saru taht is-supervizjoni tal-Perit Alex Bezzina;
- 3) illi wara li tnehha l-iskart u gie skavat is-sit anke tul il-hajt ta' l-appogg sabiex jitpogga *waterproofing membrane* tul l-istess appogg huwa kkonsidrat bhala '*good working practice*' peress illi jkun tnehha materjal

instabbli, gie protett il-hajt ta' l-appogg ma terzi w rega' tqiegħed materjal għal skopijiet ta' livellar b'mod korrett;

4) illi qabel ma tpoġġa l-materjal għall-invellar ma nbeniex hajt separat mal-appogg b'rizultat li l-hajt ezistenti serva bħala *retaining wall* jew hajt għall-ilqugh.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segħwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw punti teknici bl-esekuzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tiegħu:

a) fl-opinjoni tiegħu x-xogħolijiet esegwiti mis-socjeta` intimata saru b'mod korrett pero` tali xogħolijiet ġew esegwiti b'mod illi l-hajt ta' l-appogg ezistenti ġie uzat bħala *retaining wall* jew hajt ta' l-ilqugh;

b) illi fl-opinjoni tiegħu s-socjeta` rikorrenti trid tigi kkumpensata għal nofs dik l-arja tal-hajt ta' l-appogg li ġiet utillizzata mis-socjeta` intimata għal fini tal-kostruzzjoni tal-parkegg;

c) illi fl-opinjoni tiegħu l-ammont dovut mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti hu ta' €752.18 (seba' mija w tnejn u hamsin Ewro u tmintax Ewro centezmi) li magħhom irid jizdied l-ammont ta' €135.51 (mija hamsa u tletin Ewro u wieħed u hamsin Ewro centezmi) bħala VAT għal total ta' €887.69 (tmien mija u sebgħa w tmenin Ewro u disgħa u sittin Ewro centezmi)."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-ammont ta' €752.18 huwa ammont mahdum mill-Perit Abela a bazi ta' kejl tal-hajt ta' l-appogg uzat u cioe` nofs 36.5 metri tul x 2.75 metri għoli bir-rata ta' €15 kull metru kwadru. L-istess Perit Abela in eskussjoni semma dwar il-kumpens li hu illikwida favur is-socjeta` rikorrenti, sostna li dan kien ġie limitat għal fejn intuza l-hajt ta' l-appogg bħala *retaining wall*. Hekk ikejjilhom is-soltu, fejn jintuza jithallas. Hu ikkalkola biss għall-parti li ntuzat.

Il-bazi tar-rapport huwa dejjem li l-hajt serva bħala *retaining wall* jew hajt għal ilqugh.

Jingħad li l-appogg hu dovut meta gar iqabbad jew iserrah il-bini tiegħu mal-bini ezistenti. Għalhekk dan hu dovut

anke fejn ma hemmx ingall veru u propriju izda biss twahhil mal-wicc tal-hajt. Hajt divizorju ghandu jkun ta' mhux anqas minn 38 cm. (Ara **J. Buttigieg vs F. Mercieca**, App. Sup. Civili ta' Ghawdex, Nru. 135/86). Ukoll l-appogg hu dovut anke meta persuna ma ghamlitx uzu mill-hajt biex izzomm il-bini taghha. Mhux necessarju li l-uzu jikkonsisti fi struttura. Jista' jkun permanenti jew temporanju. Darba li l-hajt jintuza, l-appogg ikun dovut u ma jistax wiehed jerga' jibdielu. L-appogg hu dovut anke jekk wiehed ipoggi l-hamrija mieghu jew biex jaghlaq il-proprijeta` mhux mibnija tieghu (Ara App. Civili Superjuri, 11/11/97, **Abela Emanuel vs Philip Mifsud**.) L-appogg jezisti anke jekk persuna sserrah il-bini taghha ma hajt komuni, jew fuq wara tal-proprijeta` ta' haddiehor. L-appogg ghandu jitqies li gie pprattikat u l-kumpens tieghu seta' jigi stabbilit meta x-xoghol li bih il-vicin appoggja l-bini tieghu mal-hajt divizorju jkun tlesta ghal kollox. Infatti, huwa allura biss li l-vicin jista' jissodisfa l-obbligu tieghu tal-hlas tal-kumpens. (Ara Prim'Awla, 08/03/83, **Gaetano Bonnici vs Paul Galea**, LXVII-III-V-6). Illi meta azzjoni ghad-drittijiet ta' apogg jikkomprenđu l-prezz ta' l-art li fuqha nbena l-hajt, u mhux biss l-ispejjez tal-kostruzzjoni tal-hajt mibni fuq il-linja medjana, allura f'dan il-kaz, min ikun ipprattika l-appogg ikun qed jakkwista dik il-proprijeta` bis-sahha ta' l-artikolu 2140 (1) tal-Kapitolu 16. (Ara Prim'Awla, 19/12/89, **Busuttil Emmanuele vs Fenech Nazzareno**, LXXIII-III-V-889). Izda hemm ukoll dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **Teresa Schembri et vs Joseph Delia**, deciza mill-Appel Superjuri Civili, 07/03/84, LXVIII-I-II-120) fejn inghad li jidher li llum fil-gurisprudenza ma ghandhiex tipprevali t-teorija li hajt isir komuni mhux bil-fatt ta' l-appogg materjali izda bir-rimbors ta' nofs il-valur tieghu. Ma hemmx appogg u anqas kumpens ghalih jekk dan isir mal-hajt ta' faccata u ma jistax ikun divizorju ta' bejn zewg proprjetajiet (Ara Appell Civili Superjuri, 13/07/01, **Joseph Mifsud vs Louis Muscat et**, Vol. XXXVII-I-66). Ma hu dovut ebda appogg meta parti tkun ghalqet biss il-ftuh ta' bejn zewg hitan divizorji (Ara Appell Civili Superjuri, 13/10/98, **Attard Angiolina vs Bartholomeo Camilleri**).

Illi ghalhekk jidher car li stante li s-socjeta` intimata uzat il-hajt bhala *retaining wall* hu dovut l-appogg lis-socjeta` rikorrenti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata li d-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma sar l-ebda appogg u/jew uzu tal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti u l-art ta' l-intimati, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal hawn fuq fejn jinghad kemm fir-rapport peritali kif ukoll fil-konkluzjonijiet taghha li stante l-hajt li ntuza bhala *retaining wall* u ghalhekk hu dovut l-appogg, u ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni ghalhekk tichad ukoll dak li sostniet is-socjeta` intimata li l-ebda ammont ta' flus m'hu dovut lir-rikorrenti.

Tichad ukoll it-tielet u r-raba' eccezzjoni ghal dak li ntqal.

Tiddikjara li bix-xogholijiet ezegwiti mis-socjeta` intimata sar appogg mal-proprijeta` appartenenti lis-socjeta` rikorrenti.

Tillikwida l-ammont dovut mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti tal-parti tal-hajt li ntuzat bhala **kumpens** ghad-dritt ta' appogg fl-ammont ta' €887.69 (tmien mija u sebgha u tmenin Ewro u disa' u sittin Ewro centezmi).

Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas dan l-ammont in linea ta' **kumpens** lis-socjeta` rikorrenti.

Spejjez kontra s-socjeta` intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----