MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 53/2005

Joseph Sant

Versus

Kristinu Azzopardi

Din hija kawża bejn sidien ta' żewġ fondi li jmissu ma' xulxin u hija dwar xogħlijiet magħmula mill-konvenut li l-attur igħid li għamlulu ħsara u fixkluh fit-tgawdija ta' ħwejġu.

L-attur fisser illi huwa s-sid tal-fond jismu *Carmelina*, qabel kien *Simon House*, fir-Rabat, Triq Ħad Dingli, numru ħamsa u erbgħin (45), waqt illi l-konvenut huwa s-sid tal-fond numru sitta u erbgħin (46) fl-istess triq, li jiġi taħt dak tal-attur. Il-fond tal-attur u dak tal-konvenut għandhom il-komunjoni tas-sistema tad-drenaġġ.

Il-konvenut, mingħajr il-kunsens tal-attur, qala' l-katusi tad-drenaġġ li jservu l-proprjetà tal-attur u li jiżbokkaw fil-bitħa tal-konvenut, u minħabba f'hekk l-attur ġie mċaħħad

mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu għax ma setax ikompli jinqeda bil-fond tiegħu kif xtaq hu.

Barra minn hekk, il-konvenut għamel ukoll xogħlijiet – fosthom tqattigħ ta' ġiebja – fil-fond tiegħu li bihom għamel ħsarat strutturali fil-proprjetà tal-attur. Minbarra dawn il-ħsarat, l-attur ġarrab ukoll danni minħabba telf ta' qligħ, għax hu kien jikri l-proprjetà tiegħu lil terzi u ma setax ikompli jagħmel hekk kemm minħabba l-ħsarat u kif ukoll għax il-proprjetà tiegħu ġiet bla drenaġġ.

Billi għalxejn kemm-il darba sejjaħ lill-konvenut biex isewwi l-ħsarat u jerġa' jqiegħed il-katusi tad-drenaġġ fejn kienu qabel ma qalagħhom, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut ma kellu ebda jedd jaqla' l-katusi tad-drenaġġ li jservu l-fond tal-attur u jiżbukkaw f'dak tal-konvenut;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir jerġa' jqiegħed il-katusi kif kienu qabel ma qalagħhom;
3. jekk il-konvenut jonqos milli jagħmel hekk, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel hu x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenut u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jinħatar mill-qorti;
4. jekk l-attur ikollu jagħmel ix-xogħlijiet hu bi flus il-konvenut, tagħti l-ordnijiet meħtieġa sabiex l-attur tassew ikun jista' jagħmel ix-xogħlijiet ladarba biex jagħmilhom ikollu jidħol fil-fond tal-konvenut;
5. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għall-ħsarat strutturali li ġraw fil-fond tal-attur, u għad-danni li ġarrab l-attur minħabba f'dawk il-ħsarat;
6. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur minħabba l-ħsarat strutturali;
7. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati;
8. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb ukoll għad-danni li ġarrab l-attur minħabba telf ta' qligħ mill-kiri tal-fond tiegħu;
9. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur minħabba telf ta' qligħ; u
10. tikkundanna lill-konvenut iħallas ukoll id-danni minħabba telf ta' qligħ.

L-attur qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. fid-dawl ta’ dak li jgħid u jrid l-art. 26 tal-Att dwar il-*Condominia* [Kap. 398], din il-qorti ma għandhiex kompetenza biex tisma’ u taqta’ din il-kawża;
2. l-azzjoni hija intempestiva għax qabel ma saritx ittra uffiċjali jew xi intimazzjoni oħra;
3. l-azzjoni hija nulla għax ma jidhirx liema azzjoni qiegħed imexxi biha l-attur, jekk hijiex petitorja jew pussessorja;
4. jekk l-attur igħid x’inhi l-azzjoni, il-konvenut jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, u jirriżerva wkoll li jagħmel kontro-talba wara li l-qorti tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu;
5. jekk din hija azzjoni ta’ spoll, saret wara x-xahrejn li tagħti l-liġi, u jonqsu wkoll elementi oħra tal-azzjoni ta’ spoll, fosthom dik ta’ vjolenza u klandestinità;
6. il-ġiebja saret madwar sitt snin ilu (*i.e.* qabel ma l-konvenut ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu fit-28 ta’ Marzu 2005), u għalhekk kull azzjoni għad-danni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

Fis-seduta tad-29 ta’ Frar 2009 il-konvenut irrinunzja għas-sitt eċċezzjonijiet miġjuba fuq.

7. ix-xogħlijiet u t-tibdiliet saru mill-konvenut bil-kunsens tal-attur;
8. fir-raba’ paragrafu tal-kuntratt ta’ qsim li sar fit-12 t’April 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, l-attur għaraf illi s-sistemi ta’ drenaġġ li dwarhom saret il-kawża kellhom jissewwew bi flusu u flus il-konvenut, u s-sistema tad-drenaġġ li tqiegħed mill-konvenut kellha ssir miż-żewġ partijiet flimkien, u kien il-konvenut li ġarrab danni minħabba l-ksur tal-ftehim, tant illi kellu jittieħed l-isptar; barra minn hekk, waqt li kien qiegħed jagħmel ix-xogħlijiet il-konvenut ma għamel ebda ħsara fil-proprjetà tal-attur;
9. l-art. 11 tal-Kap. 398 irid illi l-ispejjeż jinqasmu mill-*condomini* u, billi dawn ma tħallsux mill-attur, huwa l-attur li għandu jagħti lill-konvenut;
10. il-katusi waqgħu weħedhom, waqt illi l-konvenut kien qiegħed iqiegħed sistema ġdida bi ftehim mal-attur, għax kienu fi stat ħażin ħafna u kienu ilhom imwaħħlin madwar sittin sena;
11. fid-dawl tal-eċċezzjonijiet bin-numri 7 sa 10, l-attur ma jistax jivvanta jeddijiet jew jippretendi kumpens għal danni li jgħid li ġarrab minħabba telf ta’ qligħ meta ma

hemm ebda rabta bejn ix-xogħlijiet li għamel il-konvenut u dan it-telf ta' qligħ; u

12. meta kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet – li bdew fl-2001 u tlestew f'Ġunju tal-2002, u li matulhom twaqqa' l-bini qadim u nbnew tliet garaxxijiet – u meta sar xogħol ieħor fl-2003, meta nbena garaxx fis-sular ta' fuq, l-attur ma ressaq ebda lment dwarhom, u għalhekk it-talbiet tiegħu għandhom jiġu miċħuda.

Il-fatti relevanti huma dawn:

Il-proprjetajiet tal-partijiet qegħdin waħda in parti fuq l-oħra, dik tal-attur qiegħda fuq u dik tal-konvenut qiegħda taħt, u għandhom is-sistema tad-drenaġġ komuni. Id-drenaġġ mill-fond tal-attur kien permezz ta' katusi weqfin li jwasslu sal-bitħa tal-konvenut, u mbagħad medda mimduda taħt il-madum tal-bitħa sat-triq. Dawn il-katusi kienu taċ-ċaqquf. Billi l-katusi kienu nstaddu, il-partijiet qablu illi l-medda l-mimduda tinbidel u jsiru katusi tal-*plastic* flok dawk qodma taċ-ċaqquf. Biex jagħmel dan ix-xogħol tqabbad ċertu Manwel Bugeja. Waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol biex il-katusi l-ġodda mimdudin jitwaħħlu mal-weqfin – li kienu għadhom il-qodma, taċ-ċaqquf – dawn tal-aħħar waqgħu kollha.

L-attur ried illi l-medda l-wieqfa ssir ġdida iżda l-konvenut, li kien ħallas lil Bugeja għax-xogħol li kien għamel fuq il-medda l-mimduda, ma riedx li l-medda wieqfa ġejja mill-fond tal-attur titwaħħal mal-medda l-mimduda fil-bitħa tiegħu qabel ma l-attur iħallsu sehmu mill-ispejjeż li kien ħareġ.

Waqt is-smigħ tal-kawża, fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2008, il-partijiet ftiehmu hekk dwar dawn il-katusi:

Il-partijiet jaqblu illi x-xogħlijiet ta' drenaġġ sejrin isiru bi ftehim bejniethom billi l-katusi wieqfa li jieħdu mill-fond tal-attur jiġu komunikati mal-medda fil-bitħa tal-konvenut. L-ispejjeż biex isiru l-katusi u l-komunikazzjoni sejjer iħallashom l-attur u l-konvenut għandu jagħti access lill-ħaddiema.

Għalhekk ma għadux meħtieġ provvediment dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet.

Billi jidher ukoll illi x-xogħol biex jinbidlu l-katusi sar bi ftehim bejn il-partijiet, u ma jistgħux jitqiegħdu l-katusi l-ġodda bla ma qabel jinqalgħu dawk qodma, l-ewwel talba

tal-attur – li trid li l-qorti tgħid illi l-konvenut ma kellux jedd jaqla' l-katusi – ma tistax tintlaqa'.

L-attur iżda qiegħed igħid illi kemm dam il-fond tiegħu mingħajr komunikazzjoni mad-drenaġġ, tilef l-użu tiegħu u tilef il-qligħ li kien jagħmel meta jikrih għax ma setax jikrih f'dak l-istat.

Mix-xiehda ħareġ illi d-drenaġġ kien miżdud minn żmien qabel ma sar ix-xogħlijiet li wasslu biex waqgħu l-katusi vertikali. Joseph Micallef, l-aħħar kerrej tal-fond tal-attur, li daħal hemm fl-1993 u ħareġ f'Ġunju tal-2001, xehed li mill-bidu li daħal fil-post kellu problemi bid-drenaġġ, tant li saret ħsara lis-saħħa ta' wliedu. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-fond kien inabitabbli sa minn qabel ma saru x-xogħlijiet u l-attur ma tilef xejn b'konsegwenza tax-xogħlijiet, ladarba xorta, sa minn qabel ma saru, ma setax jikrih.

It-talbiet kollha dwar telf ta' qligħ huma għalhekk miċħuda.

Barra minn din il-kwsitjoni tal-katusi, l-attur qiegħed igħid ukoll illi saritlu ħsara minn xogħlijiet strutturali li għamel il-konvenut.

Dawn ix-xogħlijiet saru fuq il-ħajt li jifred il-bitħa tal-konvenut mill-kamra tat-taraġ li jagħti għall-fond tal-attur. Billi dan il-ħajt kien fi stat ħażin u kien ukoll mibni fuq il-ħamrija, il-konvenut qabbad bennej biex jirfed il-ħajt. Sar ukoll tqattigħ fl-art tal-bitħa biex saret ġiebja jew bir.

Sabiex tara jekk dawn ix-xogħlijiet għamlux ħsara fil-fond tal-attur, il-qorti b'dikriet tas-17 ta' Ġunju 2008 ħatret perit tekniku u dan irrelata fil-31 t'Ottubru 2008. Il-perit sab illi tassew saret ħsara u fisser ukoll illi l-fatturi li wasslu għall-ħsara kienu tnejn:

(A) il-ħajt tal-appoġġ mhux mibni skond is-sengħa u l-arti; u

(B) il-konvenut qatta' u ħaffer bir fil-viċinanza tal-ħajt tal-appoġġ, *cioè* baqa' dieħel sa mal-ħajt tal-appoġġ, u bit-tregħid huwa ikkaġuna ċaqliq fil-ħajt tal-appoġġ.

Il-perit osserva wkoll illi:

Meta l-konvenut waqqa' d-dar tiegħu jirriżulta li ħalla l-irjus tat-travi tal-ħadid fil-post, *cioè* fil-ħajt tal-appoġġ. Dawn biż-żmien isaddu u jaqsmu l-ħitan, u għalhekk iridu jitneħħew qabel tibda l-ħsara.

Dak li l-perit sejjaħlu ħajt tal-appoġġ huwa l-ħajt li jifred il-bitħa tal-konvenut mill-binja tal-attur. Dan il-ħajt,

għalhekk, jitqies li huwa tal-attur, kif igħid l-art. 409(3) tal-Kodiċi Ċivili:

409. (3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra, bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.

Dan ifisser illi l-attur għandu jerfa' r-responsabbiltà għall-ħsara li ġrat minħabba fl-istat tal-ħajt. Min-naħa l-oħra, il-fatt illi l-bini tal-attur ma kienx kif iridu l-arti u s-sengħa, għalkemm ma jfissirx illi l-konvenut ma setax jiżviluppa l-fond tiegħu minħabba fl-instabilità tal-bini tal-attur, ma jfissirx lanqas illi l-konvenut ma kellux jieħu prekawzjonijiet speċjali minħabba fl-istat tal-bini. Dawn il-prekawzjonijiet ma ħadhomx, tant illi l-bennej minnu mqabbad lanqas biss ħa ħsieb li jmur għand l-attur biex jara x'kien meħtieġ li jsir biex ma ssirx ħsara. Għalhekk, il-konvenut ukoll għandu jerfa' sehem mir-responsabbiltà għall-ħsara.

Dwar x'inhu meħtieġ biex tissewwa l-ħsara, il-perit irrelata hekk:

Biex il-fond tal-attur jerġa' jiġi għall-istat li kien qabel, jinħtieg li jinfetħu l-fili kollha tal-ħajt tal-appoġġ, jerġgħu jitkaħħlu mill-ġdid bir-ramel u *cement*, kemm minn barra kif ukoll minn ġewwa, u wara jingħataw żewġ passati żebgħa *waterpaint* minn ġewwa u żebgħa tar-ramel, jew oħra ekwivalenti fuq barra. Hu ikkalkolat li biex isir dan ix-xogħol hemm bżonn ta' elfejn euro (€2,000), *V.A.T.* mhux inkluż.

Jinħtieg ukoll li jinqalgħu l-irjus tat-travi tal-ħadid minn ġol-ħajt tal-appoġġ u wara l-bejtiet tagħhom jimtlew bir-ramel u *cement*. Għal dan ix-xogħol hemm bżonn ta' spiża ta' mitt ewro (€100) *V.A.T.* mhux inkluż.

Il-qorti, wara li qieset il-fatturi kollha, hija tal-fehma illi, waqt illi l-konvenut għandu jħallas l-ispejjeż kollha biex jitneħħew l-irjus tat-travi, l-ispejjeż biex tissewwa l-ħsara fl-istruttura għandha tinqasam hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom il-konvenut u sehem minn erbgħa (¼) jħallsu l-attur.

Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni li għalihom għandu jagħmel tajjeb il-konvenut fis-somma ta' elf u sitt mitt euwo (€1,600) u t-taxxa relativa, b'kollox elf, tmien mija u tmienja u tmenin euro (€1,888).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-ewwel talba tal-attur, ma tqisx it-tieni, it-tielet u r-raba'

talbiet, tilqa' l-ħames u s-sitt talbiet billi tgħid illi l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għal sehem mid-danni li ġarrab l-attur minħabba fix-xogħlijiet li għamel il-konvenut, u tillikwida dan is-sehem fis-somma ta' elf, tmien mija u tmienja u tmenin euro (€1,888), tilqa' s-seba' talba billi tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati, u tiċħad it-tmien, id-disa' u l-għaxar talbiet.
L-ispejjeż għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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