MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 22/2009

Saviour u Lilian konjugi Micallef

Vs

Joseph u Mary konjugi Vella

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu:

1. Dikjarazzjoni li l-konvenuti ezegwew xogholijiet ta’ thaffir f’boghod ta’ inqas minn 76 centimetri mil-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi taghhom, cjoe 2, Triq il-Merill, Mellieha u White Jade, Triq ta’ Taht l-Irdum, Mellieha, u dan bi ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

2. Tillikwida d-danni kkawzati mix-xogholijiet msemmija fl-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati.
3. Tiddikjara li oltre x-xogholijiet ta' rikostruzzjoni li saru, jehtiegu li l-pedament ta' l-istess hajt jigi rinforzat min-naha tal-proprjeta' tal-konvenuti skond il-modalitajiet li tordna l-qorti.
4. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel ix-xogholijiet ta' rinforzat ordnat skond it-talba precedenti taht is-sorveljanza ta' perit, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenuti, dejjem taht is-sorveljanza tal-istess perit.

Il-konvenuti wiegbu:-

1. Nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris*[1].
2. Il-jedd tal-azzjoni hu preskritt ai termini tal-Artikoli 2153 u 2154 tal-Kodici Civili.
3. L-atturi ma sofrew l-ebda danni. Huma l-atturi li jahtu ghal kwalsiasi danni peress li qeghdin ihallu ilma, inkluz tax-xita, jiskula f'culvert li jmiss mal-hajt de quo li m'ghandux il-kapacita' necessarja sabiex jiflah l-istess ilma u huwa proprju dan l-ilma li qed jikkawza hsara li l-atturi qeghdin jilmentaw dwarha.
4. M'huwiex minnu li jehtiegu jsiru xogholijiet ta' rikostruzzjoni min-naha tal-proprjeta' tal-atturi. F'kull kaz dan ix-xoghol ser ikun inutli jekk l-atturi ser ihallu l-ilma jiskula minn mal-hajt.

Il-kwistjoni titratta dwar hajt divizorju tas-sejjieh li jifred id-djar tal-kontendenti. M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenuti qattghu blat fil-proprjeta' taghhom u ma zammewx id-distanza legali[2].

---

[1] Din l-eccezzjoni giet ezawrita peress li originarjament bit-tieni talba l-atturi kienu qeghdin jitolbu l-hlas ta' Ewro 1,027.95. B'digriet tal-4 ta' Mejju 2010 il-qorti laqghet it-talba ghall-korrezzjoni tat-talba fis-sens li minflok somma fissa, it-talba saret ghal likwidazzjoni tad-danni.

[2] Artikolu 439 tal-Kodici Civili*: "Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju."*.

B’digriet moghti fis-7 ta’ Dicembru 2010 il-qorti nkarigat lill-perit Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar:

“1. Il-hsarat li hemm fil-fond tal-atturi msemmija fir-rikors illum;
2. Il-kawzi jew kawziet ta’ dawn il-hsarat; u
3. X-xogholijiet rimedjali jkunu mehtiega jekk hux fil-fond tal-atturi jew tal-konvenuti jew fit-tnejn biex ma tkomplix issir hsara u kemm jkunu jiswew; u
4. Dwar jekk humiex gustifikati u effettivi l-ispejjez ga maghmula mill-atturi bie isewwew il-hsarat li saru sa issa.”.

Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fit-18 ta’ Ottubru 2011 (fol. 99), pero ma tax opinjoni dwar il-punt numru 2. Fil-fatt ikkonferma li meta ghamel l-access it-tiswija kienet diga’ saret.

Jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-konvenuti bnew, fil-proprjeta’ taghhom, hajt divizorju tal-bricks ma’ gemb il-hajt tas-sejjieh. F’rapport ulterjuri prezentat fl-20 ta’ Gunju 2013 il-perit tekniku spjega:-

“Ix-xoghol ma sarx skond dak indikat fir-rapport ta’ l-esponent b’dan illi d-distanza legali ma gietx repristinata fil-qies li tesigi l-Ligi u dan peress li sar biss hajt tal-hollow concrete blocks mimli in parti bil-konkos. Dan il-hajt ghandu hxuna massima ta’ 230 mm u hemm spazju ta’ massimu ta’ 100 mm li in parti ntela bil-konkos. Jsegwi illi l-irrepristinar sar fid-distanza ta’ cirka 330 mm u mhux fid-distanza rikjesta mil-Ligi.” (fol. 144).

Kif verbalizzat waqt is-seduta tad-29 ta’ Lulju 2013, bhala xoghol il-konvenut fadallu:

i. Ilesti mix-xoghol li diga’ beda ta’ mili tal-bricks bil-konkos;
ii. Jaghlaq zewg fethiet li jidhru fir-ritratt Dok. AA1 (fol. 137).

Hemm qbil bejn il-partijiet li dan ix-xoghol ghad irid isir. Waqt is-seduta tad-29 ta' Lulju 2013 il-konvenut spjega li minhabba s-shana ma jistax ikompli bix-xoghol.

L-atturi jippretendu li l-konvenuti ghandhom jiksu u jbajdu l-hajt min-naha tal-proprjeta' tal-atturi. Il-konvenuti qeghdin joggezzjonaw. Mir-ritratti li gew prezentati hu evidenti li l-hajt inbena fl-art tal-konvenuti. Il-qorti ma tarax li l-konvenuti ghandhom xi obbligu li jiksu l-hajt.

Ghal dak li jikkoncerna l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni[3], il-qorti tosserva li:-

1. Il-provvediment applikabbli huwa l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u mhux l-Artikolu 2154 tal-Kodici Civili, u dan fir-rigward tad-danni li l-atturi qeghdin jippretendu. F'dan ir-rigward l-atturi ma ghamlu riferenza ghall-ebda provvediment tal-ligi biex juru li dak li ghamlu l-konvenuti jikkwalifika bhala reat. Dwar il-kumplament tat-talbiet attrici, l-Artikolu 2153 m'ghandux x'jaqsam in kwantu fihom m'huwiex jintalab hlas izda sabiex isiru xogholijiet. Fir-realta' llum baqa' biss li jsir ix-xoghol hawn fuq imsemmi u li dwaru hemm qbil bejn il-partijiet li ghandu jsir. Ghalhekk f'dan ir-rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hi ghal kollox irrilevanti.
2. M'hemmx prova certa meta sar it-thaffir f'dik il-parti fejn ikkollossa l-hajt, u lanqas m'hemm prova certa meta kkollassa l-hajt. F'dan ir-rigward il-konvenut xehed: *"L-ewwel hajt waqa' wara xi sentejn ghax jiena fid-dar dhalt fit-2006 u l-ewwel hajt li waqa' wara – jien bdejt inqatta' fis-6 ta' Settembru 2004. Il-hajt waqa' f'Novembru 2005"* (fol. 69). F'din is-sentenza ma tantx tidher konsistenti. Min-naha taghha l-attrici ma identifikatx is-sena meta sar l-iskavar.
3. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fl-20 ta' Frar 2007 l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsuhom is-somma ta' Ewro 1,027.95 bhala spejjez li ghamlu biex jergghu jibnu dik il-parti tal-hajt tas-sejjieh li ggarrfet (ara ritratti a fol. 55 u 56).
4. L-ittra ufficjali kienet notifikata fis-26 ta' Frar 2007.

[3] Mill-verbal tal-4 ta' Mejju 2010 m'huwiex car jekk din gietx irtirata.

F’dawn ic-cirkostanzi jidher li l-pretensjoni tal-atturi ghall-hlas tad-danni m’hijiex preskritta meta tqies li:-

i. L-oneru tal-prova ta’ meta sar it-thaffir tal-blat fil-postijiet fejn iggarraf il-hajt divizorju kif ukoll meta ggarraf, kien fuq il-konvenuti.
ii. Il-konvenut ma kienx konsistenti f’dak li qal.

Ukoll jekk kellu jigi accettat li l-ewwel darba li waqa’ l-hajt kien f’Novembru 2005, l-azzjoni m’hijiex preskritta peress li giet prezentata ittra ufficjali li interrompiet il-preskrizzjoni u fid-9 ta’ Jannar 2009 l-atturi pprezentaw il-kawza.

Jibqa’ l-kwistjoni dwar id-danni li qeghdin jippretendu l-atturi. Fir-rikors guramentat tissemma s-somma ta’ Ewro 1,027.95[4]. Skond rapport imhejji mill-perit Anthony Cassar:-
“The rock excavation within plot 1/2 seems to have been carried out with pneumatic machinery, which machinery causes vibration. It is my opinion that such vibration, sol close to the said wall, weakend its structural stability. In fact Mr Micallef stated that part of the common wall with Plot No 1/2 Triq il-Merill collapsed after the said excavation was carried out and it was then rebuilt by Mr Micallef at his expense.” (fol. 5).

Sussegwentement, f’seduta li saret quddiem l-Assistant Gudizzjarju, id-difensur tal-atturi ddikjara li kienet iggarrfet parti ohra tal-hajt (seduta tat-13 ta’ April 2010). Il-qorti qeghda tifhem li r-ritratti a fol. 55 u 56 juru din il-hsara peress li l-konvenut ipprezentahom fis-7 ta’ Dicembru 2010 u l-ewwel hsara kienet issewwiet fil-bidu tas-sena 2007. Ghal dawk li huma spejjez ta’ tiswija fir-rigward tat-tieni darba li ggarraf parti mill-hajt, l-atturi qeghdin jippretendu Ewro 493 (ara ricevuti a fol. 51).

Il-konvenuti jsostnu li parti mill-hajt tas-sejjieh kien igarraf minhabba perkolazzjoni ta’ ilma tax-xita fil-hamrija. F’ritratt

[4] Ara Dok. SM2 u SM3.

markat “Image 5” (fol. 54) prezentat mill-konvenut fis-7 ta’ Dicembru 2010, jinghad:

“The subsurface movement of water caused the erosion of the Terra Rossa layer on which the foundations of the boundary wall rested, causing the collapse of the said wall. The erosion of the Terra Rossa layer is very clearly visible in the inset.” (fol. 54).

Waqt is-seduta tad-29 ta’ Lulju 2013 id-difensur tal-konvenuti argumenta wkoll li l-atturi ma tawx prova li l-hsara fil-hajt tas-sejjieh giet ikkagunata bit-thaffir (ara verbal).

Il-perit tekniku Valerio Schembri rrelata li:

“illi hemm qbil ukoll bejn il-periti tal-partijiet illi l-blat jew terren in kwistjoni huwa friable u jsegwi ghaldaqstant li jaqghu minnu qxur. Bir-rispett l-esponent ma jaqbilx illi l-hajt mhux mibni skond l-arti u s-sengha kif qed jallegaw l-intimati ghax mibni fuq il-hamrija. Huwa normali li l-ilma li jghaddi minn go hajt tas-sejjiegh inizzel depozitu ta’ hamrija fil-qiegh tieghu pero jirrizulta car u manifest illi l-hajt hu mibni fuq il-blat.” (fol. 104).

Il-qorti ma tistax tiskarta opinjoni bhal din minkejja li l-perit tekniku ma esprima l-ebda fehma dwar x’ikkaguna l-hsara fil-hajt divizorju.

Il-ligi hi cara. M’ghandux isir thaffir f’boghod ta’ inqas minn 76 centimetri mill-hajt divizorju. Il-konvenuti minn jeddhom ghazlu li ma josservawx dan il-provvediment. It-thaffir li ghamlu hu kontra l-ligi (ara **Carmela Cherubina Mercieca vs Jean Galea Souchet et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Novembru 2007). L-iskavar, li mir-ritratti li hemm fl-atti hu evidenti li sar b’hymac[5], sar proprju ma’ gemb il-hajt tas-sejjieh.

[5] Il-perit tekniku kkonferma li t-tqattiegh *"…. kif riskontrat in situ jirrizulta car u manifest illi dan sar b’ingenji tal-musmar…..”* (fol. 104).

Il-presunzjoni hi li l-hsara fil-hajt divizorju saret tort tal-konvenuti[6] li naqsu milli josservaw id-distanza legali mposta fl-Artikolu 439 tal-Kodici Civili, u dan wassal biex idghajjfet is-sahha tal-hajt.

Fil-fehma tal-qorti l-konvenuti ma ressqux provi li jeghlbu l-presunzjoni. Ir-realta' tibqa' li partijiet mill-hajt iggarrfu wara li sar l-iskavar. Il-konvenuti pprezentaw ritratti biex jikkonvincu lill-qorti li l-hajt tas-sejjieh ma kienx inbena fuq sodda soda. Minkejja li minn stadju bikri tat-thaffir raw x'hemm xorta ghazlu li jibqghu ihaffru u jiksru l-ligi. Ma jistghux issa jfarfru r-responsabbilta' billi jippuntaw subghajhom lejn haddiehor.

Meqjusa dawn il-konsiderazzjonijiet il-konvenuti ghandhom iwiegbu ghall-ispejjez inkorsi mill-atturi sabiex sewwew il-hajt divizorju. Fir-rigward tal-hlas li qeghdin jippretendu l-atturi, il-perit tekniku rrelata:

"20. L-esponent jaghmel referenza ghad-dokumenti esebiti in atti senjatament Dok SM2 u Dok SM3 li huma ricevuti ghall-valur ta' €1027.95 ghal xoghol li sar fl-2007 u Dok AC a fol. 46 ghall-valur ta' €439.80 ghal xoghol li sar fl-2010.

21. Minn dak li gie spjegat lill-esponent in situ u minn dak li kkonstata l-esponent jidher illi l-ammont li allegatament intefaq jirrispekkja l-ammont ta' xoghol u d-diffikultajiet li kien hemm sabiex isir tali xoghol." (fol. 108).

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni giet ezawrita wara l-korrezzjoni fir-rikors guramentat, kif awtorizzata mill-qorti.
2. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.
3. Tilqa' l-ewwel talba u tillikwida d-danni fis-somma ta' elf hames mija u ghoxrin ewro u hamsa u disghajn centezmu (€1,520.95).

---

[6] F'dan ir-rigward ara s-sentenza ta' din il-qorti (Imhallef J. Zammit Mckeon) fil-kawza **Simone De Brincat et vs John Baptist Sammut** deciza fil-21 ta' Gunju 2012 u l-gurisprudenza li giet citata.

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu din is-somma lill-atturi bl-imghax mil-lum.
5. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex:-

(a) Jaghlqu z-zewg toqob li jidhru fil-hajt divizorju li bnew (ara ritratt Dok. AA1).
(b) Jimlew il-kumplament tal-bricks bil-konkos kif irrelata l-perit tekniku kif ukoll l-ispazju li hemm bejn il-hajt tas-sejjieh u l-hajt tal-bricks li bnew il-konvenuti.
Gialdarba din il-kwistjoni nqalghet minhabba li l-konvenuti ghazlu li ma jzommux id-distanza legali mposta mil-ligi, ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez gudizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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