MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 117/2010

Francis u Rose Anne konjugi Azzopardi

Vs

Carmen Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bla numru u bl-isem 'Sagra Familja' fi Triq Wied Biljun, Qala, Ghawdex konfinanti fuq naha minnhom ma' proprjeta' tal-konvenuta, u cjoe' ma' dak illi qabel kien garage bla numru u bla isem fi Triq iz-Zewwieqa, Qala, Ghawdex;

2. Illi f'dawn l-ahhar xhur il-konvenuta wettqet xoghol ta' demolizzjoni, skavar u sussegwentement rikostruzzjoni fil-fond proprjeta' taghha u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet hija hamlet l-art taghha aktar 'il isfel mis-superficje originali u minghajr ma halliet id-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-wicc estern tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi; minkejja illi kienet avzata minn qabel bir-rieda tal-esponenti illi tigi osservata din id-distanza, anke weghdithom illi tali distanza kienet ser tigi osservata;

3. Illi di piu fil-kors tax-xoghlijiet taghha l-konvenuta wzat makkinarju tqil u ma hadet ebda prekawzjoni sabiex jigi accertat illi ma tigix arrekata hsara lill-fond tal-esponenti;

4. Illi sahansitra waqt ix-xoghol ta' skavazzjoni da parti tal-konvenuta kienet inqalghet parti mill-blat sottostanti l-pedamenti tad-dar tar-rikorrenti minhabba l-mod goff u rozz uzat fil-kors ta' dak it-tahmil; tant illi mbaghad il-bini tal-esponenti baqa' in parti jperper fl-arja ghal diversi gimghat;

5. Illi per konsegwenza ta' dan kollu l-fond tal-esponenti garrab hsarat kbar u konsiderevoli kif jirrizulta dettaljatament fir-rapport kompilat mill-Perit Karmenu Borg fit-12 ta' Lulju 2010; kif sussegwentement rivedut u amplifikat fis-16 ta' Dicembru 2010;

6. Illi minkejja illi giet interpellata diversi drabi sabiex tirripristina dik il-parti tas-sottoswol taghha f'distanza ta' mill-anqas sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-wicc estern tal-hajt divizorju u sabiex tirrepara l-hsarat ikkagunati lill-fond tal-esponenti, u minkejja illi anki fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni nru 46/2010 fl-ismijiet premessi, l-intimata obbligat ruhha illi taghmel tajjeb ghall-hsarat sofferti fil-fond tal-esponenti, il-konvenuta rrifjutat tant illi ghamlet shuttering tal-konkos attigwu ghall-hajt divizorju fi

hxuna biss ta' madwar tletin centimetru (30cm), u ma tridx tirranga l-hsarat billi tkahhal il-konsenturi kollha li tfaccaw fil-hitan tal-esponenti, taqla' u tpoggi mill-gdid il-madum fil-proprjeta' tal-esponenti illi tilef il-qabda tieghu mal-art ta' tahtu, u tbajjad mill-gdid il-hitan – kemm interni u kif ukoll esterni – li gew effettwati bil-konsenturi, taqla' u tpoggi membrane fuq il-bejt fejn irid jinqala' u jitwahhal mill-gdid madum kagun tal-premess, u taghmel ukoll dawk ix-xoghlijiet l-ohra illi jirrizultaw necessarji sabiex titranga l-hsara kollha li mmanifestat u ghad tista' timmanifesta ruhha fil-proprjeta' tal-esponenti, tirranga l-hsara li mmanifestat ruhha fil-bejt tal-fond tal-esponenti, li fejn qatt qabel ma kellu problemi issa nqasam u beda jaghmel l-ilma kull meta taghmel ix-xita u tirripristina l-proprjeta' tal-esponenti ghall-istat originali taghha; u dan minkejja illi sahansitra giet interpellata taghmel dan b'ittra ufficjali spedita f'Lulju 2010;

L-atturi ghalhekk talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata skont il-ligi tirripristina dik il-parti tas-sottoswol taghha f'distanza ta' mill-anqas sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-wicc estern tal-hajt divizorju u sabiex tirrapara l-hsarat kollha ikkagunati lill-fond tal-atturi, u tirranga l-hsarat billi tkahhal il-konsenturi kollha li tfaccaw fil-hitan tal-atturi, taqla' u tpoggi mill-gdid il-madum fil-proprjeta' tal-esponenti illi tilef il-qabda tieghu mal-art ta' tahtu, u tbajjad mill-gdid il-hitan – kemm interni u kif ukoll esterni – li gew effettwati bil-konsenturi, tirranga l-hsara li mmanifestat ruhha fil-bejt tal-fond tal-atturi, li fejn qatt qabel ma kellu problemi issa nqasam u beda jaghmel l-ilma kull meta taghmel ix-xita, taqla' u tpoggi mill-gdid membrane fuq l-oghla bejt tal-proprjeta' ta' l-atturi u tpoggi membrane fuq il-bejt fejn irid jinqala' u jitwahhal mill-gdid madum kagun tal-premess, u taghmel ukoll dawk ix-xoghlijiet l-ohra illi jirrizultaw necessarji sabiex titranga l-hsara kollha li mmanifestat u ghad tista' timmanifesta ruhha fil-proprjeta' tal-atturi, u tirripristina l-proprjeta' tal-esponenti ghall-istat originali taghha;

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, u taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominand twettaq dawk ix-xogholijiet kollha kif fuq elenkat;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha huma, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess perit nominand u a spejjez tal-konvenuta.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali ta’ Lulju 2010 u tal-mandat ta’ inibizzjoni Nru 46/2010 fl-ismijiet premessi, bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa ngunta.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta permezz taghha eccepiet:

Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u dana stante illi:

1. Minn imkien fil-ligi ma jirrizulta illi wara li jkun sar skavar f’distanza ta’ inqas minn zewg piedi u nofs mil-hajt divizorju dana ghandu jerga’ jimtela ghall-hxuna ta’ zewg piedi u nofs;

2. Illi in oltre, l-esponenti diga’, fuq parir tekniku tal-Perit Arkitett Edward Scerri bniet ossia ghamlet shuttering tal-concrete ta’ hxuna u sahha bizzejjed li sahansitra sahhet il-blat b’mod li ma tistax issir hsara lir-rikorrenti Azzopardi;

3. Illi in oltre jirrizulta mir-rapporti redatti mill-Perit Edward Scerri li l-esponenti assolutament ma kkawzatx id-danni allegati mir-rikorrenti Azzopardi u di fatti t-talbiet tar-rikorrenti huma esagerati;

4. Illi l-esponenti sa minn dejjem kienet disposta li taghmel tajjeb ghad-danni pero’ dana limitatament ghal dawk id-danni konstatati mill-Perit Edward Scerri u ghaldaqstant dina l-kawza qeghda ssir inutilment.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin isostnu li bl-izvilupp li wettqet il-konvenuta fil-proprjeta' taghha ma zammitx id-distanza legali u kif ukoll ikkagunat hsarat kbar fil-proprjeta' taghhom.

Illi jirrizulta mill-atti li d-dar tal-atturi bl-isem 'Sagra Familja' fi Triq Wied Biljun, Qala tikkonsisti f'dar fuq zewg sulari li tinkludi l-kcina u l-kamra tal-ikel fil-pjan terran u l-kmamar tas-sodda u terrazzin fuq wara fl-ewwel sular. Minn tarag miftuh f'dan it-terrazzin titla' fuq il-bejt fejn hem mil-washroom. L-atturi ilhom ighixu f'din id-dar mill-1995.

Il-proprjeta' tal-konvenuta qabel l-izvilupp kienet garaxx bla numru u bla isem fi Triq iz-Zewwieqa, Qala li twaqqa' u wara l-konvenuta ghamlet zvilupp fuq l-istess proprjeta'.

Id-dar tal-atturi tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuta minn wara u, hekk kif ikkonstata l-Perit Tekniku, billi Triq Wied Biljun hija kwazi kartabun ma' Triq iz-Zewwieqa, id-dar tal-atturi tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuta – fejn hemm il-backyard tal-konvenuta – biss fil-parti tan-nofs taghha ghall-wisa tal-plot tal-konvenuta, cioe' ghal tul ta' hamsa punt tmienja metri (5.8m).

L-izvilupp beda fis-Sajf tas-sena 2010 mill-kuntrattur Said Construction taht is-sorveljanza tal-Perit Edward Scerri. Infatti twaqqa' l-garaxx, sar it-tahmil u bdiet il-kostruzzjoni.

Jirrizulta mill-affidavit ta' l-attrici li qabel ma l-konvenuta bdiet ix-xoghlijiet hadet lill-Perit Edward Scerri biex jispezzjona d-dar tal-atturi u nfatti hareg certifikat datat 12 ta' Marzu 2010[1]. Minn dan ir-rapport jirrizulta li l-Perit kien ikkonstata li l-post fih xi hsarat mal-hajt ta' l-appogg li jigi fuq in-naha ta' Camilleri (jigifieri il-hajt tan-naha tan-nofsinhar). Skontu, dawn il-hsarat kienu principalment kawzati minn infiltrazzjoni ta' ilma anke minn xi fili u kienu predominantament fis-sular ta' fuq. L-attrici tixhed li d-dar kienet fi stat tajjeb. Proprju dakinhar li l-Perit Scerri spezzjona d-dar tal-atturi, l-attrici ghamlitha cara lill-konvenuta li riditha zzomm id-distanza li titlob il-ligi meta tigi biex tqatta' l-blat. Min-naha taghha l-konvenuta assiguratha li d-distanza ta' zewg piedi u nofs kienet se tithalla. Din l-asserzjoni ma gietx kontradetta mill-konvenuta.

Illi l-attrici tispjega li x-xoghol ta' tahmil sar mill-ahwa Said b'ingenji kbar u goffi. Waqt l-iskavar kien hemm hafna vibrazzjonijiet. Darba minnhom f'Gunju meta ta' Said Construction kienu helsu mit-tqattiegh tal-blat indunat li kienet sofriet diversi hsarat fid-dar. Inoltre mhux biss ma kienitx giet rispettata d-distanza legali izda f'certu bnadi dahlu u kielu mill-blat ta' taht id-dar taghha stess. L-attrici tixhed li ppruvaw jaslu bonarjament mal-konvenuta izda ghalkemm kienet tweghdhom li se thallas id-danni sofferti qatt ma waslet. Kellhom anki jipprezentaw mandat ta' inibizzjoni u kien intlahaq ftehim sabiex il-konvenuta thallas l-ammont ta' danni li kienu talbuha. Izda hija naqet milli taghmel dan anqas wara li baghtulha rendikont mill-gdid tad-danni sofferti fil-granet immedjatament wara s-smiegh tal-mandat ta' inibizzjoni. Kienu anki qablu li jsir is-shuttering tal-konkos li sar mal-blat ta' taht darhom billi jitwessa ghal zewg piedi u nofs. Fil-frattemp il-konvenuta kompliet tibni u d-danni komplew jiggravaw.

[1] PES1 a fol 124 tal-process

Illi fir-rapport tieghu, il-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti, il-Perit Alan Saliba ikkonstata li l-iskavar wasal sal hajt divizorju ghall-wisa kollha tal-proprjeta’ tal-konvenuta u f’partijiet l-iskavar dahal anke taht l-istess hajt divizorju. Ghalhekk huwa kkonkluda li l-konvenuta ma zammitx id-distanza legali mill-hajt divizorju mal-atturi ghall-wisa kollha tal-proprjeta’ tal-konvenuta ta’ hamsa punt tmienja metri (5.8m).

Dwar ir-reintegrazzjoni tad-distanza legali, il-Perit Tekniku kellu s-segwenti x’jghid:

“19. Waqt l-access mizmum mill-esponent Perit Tekniku deher illi l-konvenuta ghamlet shuttering tal-konkos bix-xibka ta’ hxuna tletin centimetre (30cm) mill-hajt divizorju mal-atturi (Dok ‘AS1’ ritratti 01/02/03/04/07) ghall-wisa kollha tal-backyard taghha. Dan is-shuttering sar ghall-gholi kollu tal-blat, cioe’ f’gholi ta’ tnejn punt tlieta metri (2.3m) mill-art tal-backyard tal-konvenuta.

20. Sabiex id-distanza legali ta’ sitta u sebghin centimetri (76cm) – Artiklu 439 tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta – tigi reintegrata fis-shih, dan il-konkos ghandu jitwessa’ <u>b’sitta u erbghin centimetri (46cm) ohra</u> ghal gol-backyard tal-konvenuta permezz ta’ konkos mastizz ghall-wisgha kollha tal-backyard tal-konvenuta u f’gholi ta’ tnejn punt tlieta metri (2.3m) mill-art tal-istess backyard tal-konvenuta”.

Dwar il-hsarat lamentati mill-atturi, il-Perit Tekniku ssintetizza l-ilmenti taghhom f’:

1. Konsenturi fil-hitan interni u esterni.
2. Madum li tilef il-qabda tieghu mal-art.
3. Bjut li jaghmlu l-ilma.

Il-Perit Tekniku waqt l-access mizmum minnu vverbalizza l-hsarat indikati mill-atturi. Fir-rapport tieghu huwa kkonkluda s-segwenti:

"26. <u>Jekk il-Hsarat Gewx Kagunati Mill-Izvilupp Li Ghamlet il-Konvenuta</u>

27. Jirrizulta illi l-konvenuta ma zammitx id-distanza legali mill-hajt divizorju tad-dar tal-atturi waqt xoghlijiet ta' skavar li hija ghamlet fil-proprjeta' taghha fi Triq iz-Zewwieqa, Qala. Jirrizulta wkoll illi dawn ix-xoghlijiet ta' skavar saru bil-musmar permezz ta' makkinarju tqil u ma ttiehdux prekawzjonijiet adekwati bhalma ttiehdu mal-gnub tal-plot tal-konvenuta – fejn intuzat ix-xafra billi m'hemmx djuq bhal mal-atturi – u sahansitra f'partijiet l-iskavar dahal anke ghal taht il-hajt divizorju tad-dar tal-atturi.

28. Jirrizulta wkoll illi l-Perit tal-konvenuta kkonstata l-istat tal-proprjeta' kollha tal-atturi qabel bdew ix-xoghlijiet tal-konvenuta ghalkemm l-attrici xehdet li mhux certa l-Perit spezzjona wkoll il-bejt. L-attrici xehdet illi f'din l-ispezzjoni "kien hareg bic-car illi d-dar taghna kienet fi stat tajjeb hafna. L-unika difett illi kellha kien illi hemm ftit flakes tal-gibs mal-hajt fil-pjan tat-tarag u quddiem l-ahhar bedroom fl-istess pjan" ghalkemm il-Perit xehed li kien ra xi konsenturi. L-attrici kompliet illi mhux minnu dak li nizzel fir-rapport il-Perit Scerri illi kien hemm xi fili maqsumin u sostniet illi d-dar kienet "pinna" billi sena u tmin xhur qabel kienu daruha sew u kompliet illi "fil-fatt fuq barra konna bajjadna l-hajt illi jmiss mal-konvenuta u ghamilna memnbrane mad-dawra kollha tal-hajt, precizament fejn il-planki jmissu mal-bejt fuq barra. Konna dorna wkoll il-faccata kollha bil-fil u zbahniha biz-zejt tal-kittien. Fuq il-bejt ta' fuq nett dorna d-dawra kollha tal-post bil-membrane. Ksejna wkoll l-art kollha tal-kamra ta' fuq il-bejt bil-membrane. Fil-bejt ta' taht ghamilna membrane mal-hajt oppost tal-konvenuta. Ma konniex ghamilna membrane mal-hajt tan-naha tal-konvenuta ghax dana kien ghadu fi stat tajjeb hafna. Il-Perit Edward Scerri

xehed illi meta rega' spezzjona l-proprjeta' tal-atturi wara li saru x-xoghlijiet kien ra hairline cracks bhala l-uniku hsara mill-ispezzjoni ta' qabel.

29. Il-pjan terran tad-dar tal-atturi huwa msaqqaf bi planki li jserrhu minn fuq appogg ghall-iehor u mhux b'konkos rinforzat kif wiehed isib normalment fi djar simili. Ghalhekk, fejn normalment il-hajt divizorju jkun jerfa' s-soqfa tal-kuridur adjacenti, fil-kaz odjern il-hajt divizorju qed jerfa' l-planki, liema planki qed jiehdu l-piz kollu tal-ewwel sular inkluz il-washroom fuq il-bejt. Ghalhekk jista' jinghad illi l-hajt divizorju fil-kwistjoni huwa strutturalment aktar portanti minn hitan simili fi djar ohra u fejn fi zvilupp simili biswit djar ohra wiehed jistenna certu tip ta' hsarat, biswit kostruzzjonijiet simili ghad-dar tal-atturi fil-kwistjoni l-hsarat ikunu bil-bosta akbar minhabba l-portanza tal-istess hajt divizorju. Jigi rilevat ukoll illi strutturi li jinkludu planki huma aktar suggetti ghall-hsarat ukoll minhabba fin-natura prefabbrikata taghhom – fejn jitqeghdu numru ta' elementi lesti fil-post u mhux cast-in-situ bhala massa shiha.

30. <u>F'dan il-paragrafu ser issir referenza, fil-footnotes, ghall-hsarat kollha li gew murija waqt l-access, sbatax b'kollox, u kif ukoll ghar-ritratti relattivi mehuda matul l-istess access.</u> L-iskavar vicin u anke taht il-hajt divizorju esegwit mill-konvenuta jikkawza hsarat ta' konsenturi[2] u hsarat ohra assocjati mal-istess konsenturi bhal fil-coving[3] u minn perkolazzjoni ta' ilma[4] u kif ukoll movimenti fis-sodda tal-madum[5] u konsegwentement ukoll perkolazzjoni ta' ilma[6]. Madankollu hemm konsenturi bhal fl-opramorta[7], taht is-saqaf tal-washroom[8], mal-appogg tan-naha l-ohra[9] u fuq il-faccata[10] li huma assocjati ma' movimenti termali u differential settlement rispettivament u mhux mal-iskavar fil-kwistjoni.

---

[2] Dok 'AS1' ritratti 15/16/17/23/24/29/31, Verbal tal-access 05/14. Dok 'PKB1' pagni 2-12. Dok 'PKB2' pagni 3-10
[3] Verbal tal-access 11.
[4] Dok 'AS1' ritratti 18/19/25/26/27/28/30. Verbal tal-access 06/10/12/15/16
[5] Dok 'AS1' ritratti 14/20. Verbal tal-access 04/08
[6] Verbal tal-access 07/13
[7] Dok 'AS1' ritratti 08/13. Verbal tal-access 01/03
[8] Dok 'AS1' ritratti 09/10/11/12. Verbal tal-access 02
[9] Dok 'AS1' ritratt 21/22. Verbal tal-access 09
[10] Dok 'AS1' ritratt 32. Verbal tal-access 17

31. Dwar il-movimenti fis-sodda tal-madum u l-konsegwenti perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin, il-konvenuta ssottomettiet illi l-atturi hawnhekk m'ghamlux membrane kif titlob l-arti u s-sengha u kien ghalhekk li pperkola l-ilma. F'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi mhux kull fejn hemm il-madum espost ghall-elementi li ma jinkludix membrane ghandu jipperkola l-ilma billi jekk il-madum ikun imqieghed u mantnut sewwa ilma m'ghandux jipperkola. Tant illi taht l-istess terrazzin ma jirrizultax illi qatt kien ipperkola l-ilma qabel bdew ix-xoghlijiet mill-konvenuta. Fir-rigward il-bejt tal-washroom ma jistax jinghad l-istess billi l-bejt tal-washrrom jikkonsisti biss fil-konkos strutturali u membrane u ma jinkludix kontrabejt kif titlob l-arti u s-sengha. Madankollu, f'dan ir-rigward huwa assocjat ma' movimenti termali u mhux mal-iskavar esegwit mill-konvenuta.

32. Ghalhekk jirrizulta illi l-hsarat ta' konsenturi – eskluz fl-opramorta u fil-washroom – u l-konsegwenti hsarat fil-coving u minn perkolazzjoni ta' ilma u kif ukoll il-hsarat fil-madum tal-art tat-terrazzin u tal-kuridur fl-ewwel sular gew kagunati mill-izvilupp li ghamlet il-konvenuta

33. <u>Ix-Xoghlijiet ta' Riparazzjoni fil-Fond tal-Atturi</u>

34. <u>Ix-xoghlijiet ta' riparazzjoni fil-fond tal-atturi jinkludu s-segwenti</u>

1. *Ftuh tal-fili fejn hemm il-konsenturi fil-hajt divizorju u kif ukoll fil-hitan adjacenti u mili sewwa permezz ta' grouting apposta, tikhil u zewg passati zebgha b'zebgha simili ghal dik ezistenti miz-zewg nahat. Fejn hemm partijiet fuq il-fil dawn ghandhom jigu stukkjati bi stock apposta.*

2. *Tikhil u zewg passati zebgha tal-ambjenti li jmissu mal-istess hajt divizorju u cioe' il-kamra tal-ikel u l-main bedroom b'zebgha simili ghal dik ezistenti.*

3. *Installazzjoni tal-coving fil-kamra tal-ikel.*

4. *Trattament tax-xibka u kisi b'fibre reinforced cement u tibjid – zewg passati – tas-saqaf fil-kamra tal-ikel.*

5. *Tqeghid u grouting ta' madum gdid simili fuq il-madum tat-terrazzin bil-kolla. Jigi rilevat illi matul it-tieni access, sabiex ma ssirx aktar hsara, il-konvenut kellu jaghmel membrane fuq il-madum sabiex jipprotegi l-istess madum sakemm tigi deciza dina l-kawza. Ma jkunx vijabbli illi din il-membrane u l-madum l-antik jigu maqlugha sabiex jergghu jsiru mill-gdid tenut kont illi s-soll tal-bieb jippermetti li x-xoghol isir b'dan il-mod.*

6. *Qlugh u tqeghdid mill-gdid tal-madum fil-kuridur ta' fuq."*

Illi hekk kif inghad fis-sentenza **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et**[11] hu minnu li kif assodat f'bosta decizjonijiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali struttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. Gie deciz, izda, illi *'dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami'*[12].

Illi ntqal ukoll li l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-

[11] Cit Nru: 880/1994PS deciza fid-9 ta' Marzu, 2005
[12] **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe,** Appell, 29 ta' Mejju, 1998

konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku[13].

Illi fl-istess sentenza giet ukoll iccitata b'approvazzjoni d-decizjoni fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**[14] li rriteniet li l-*giudizio dell'arte* espressa mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghal nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher soddisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli.

Din il-Qorti, fic-cirkostanzi, ma ssibx raguni li twassalha li tiskarta r-rapport peritali. Ghalhekk il-Qorti tadotta r-relazzjoni peritali u dan wara li fliet bir-reqqa dak li qalu x-xhieda, l-atti u d-dokumenti kollha.

<u>L-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuta</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha l-konvenuta ssostni li minn imkien fil-ligi ma jirrizulta illi wara li jkun sar skavar f'distanza ta' inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju dana ghandu jerga' jimtela' ghall-hxuna ta' zewg piedi u nofs.

Il-Qorti tqis li huwa opportun li tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina et vs Dione Bartolo**[15] fejn gie ritenut:

*"Kif jistqarru l-atturi fil-premessi tar-rikors guramentat, din it-talba qeghdha ssir abbazi tal-**Art.439 tal-Kap.16** li huma jallegaw li l-konvenut kiser.*

[13] **Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca,** Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **John Saliba vs Joseph Farrugia,** Appell, 28 ta' Jannar 2000 u **Joseph Calleja noe vs John Mifsud,** Appell, 19 ta' Novembru 2001.
[14] Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju, 1967
[15] Cit Nru: 667/2006JZM deciza fid-29 ta' Settembru, 2011

Skont din id-disposizzjoni, hadd ma jist' 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 mil-hajt divizorju. Il-ligi ma tispecifikax li din ir-regola hi limitata ghall-konfini laterali. Tfisser li kull min irid ihaffer fl-art tieghu, ghandu obbligu li jzommu d-distanza mposta mil-ligi.

Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Gunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawza "**Grixti et vs Schembri**" il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li d-divjet li jsir thaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Ghalhekk l-inosservanza ta` dik il-ligi ggib ir-responsabbilta` ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu.

Il-htiega li tinzamm din id-distanza hi ntiza sabiex tigi evitata hsara lill-gar. Huwa proprju ghalhekk li jekk jirrizulta li gar igarrab hsara ghax ma tkunx inzammet id-distanza, il-gar li haffer irid jaghmel tajjeb id-danni li kkaguna lill-parti l-ohra.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2007 (mhux appellata) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawza ***"Cassar et vs Attard et"*** *jinghad hekk -*

Madankollu, fil-fehma ta` din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi prezunzjoni iuris et de iure fis-sens ta' responsabbilta' assoluta cjoe' li kull hsara li hemm fil-proprjeta' tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta` dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

F`dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi prezunzjoni juris tantum. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta' ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta` tal-gar, cjoe' li l-hsara fil-proprjeta' tal-gar ma saritx b'rizultat ta` thaffir li ghamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16). Ir-regola normali hi, "the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that that carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims…. (The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, Tieni Edizzjoni, Butterworths pagna 37), ghalkemm fejn hemm presunzjoni l-oneru tal-prova qieghed fuq il-parti li kontra taghha hemm dik il-presunzjoni. Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta' din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f`dan is-sens.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta (JRM) tad-19 ta` Mejju 2011 fil-kawza ***"Cassar et vs Azzopardi et"****, (mhux appellata) ghamlet analizi ta' l-firxa li ghandha din id-disposizzjoni, u tal-presunzjoni li hemm marbuta maghha.Il-Qorti qalet hekk –*

Il-ghan tal-legislatur dwar din id-dispozizzjoni – li tirreferi kemm ghat-thaffir, thammil jew ukoll xoghlijiet ohra – tahseb biss biex thares li ma jsir xejn f`fond li jista` jgib xi hsara jew li jdghajjef il-hajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss mieghu. Dan jghodd kemm jekk il-hajt ikun jifred biss post mill-post ta` hdejh, u kif ukoll jekk ikun hajt li qieghed jerfa` fuqu xi bini, u mhux limitat biss ghall-hitan li jifirdu gid minn iehor fuq il-gnub izda jghodd ukoll ghall-hitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara …Illi r-regola (divjet) tissarraf f`servitu` negativa li, madankollu, hija wahda mibnija f`termini assoluti, izda li tohloq prezunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta` harsien tal-boghod imsemmi jkun ir-raguni ghal kull hsara li tohrog fil-hajt li qribu jew mieghu jkun sar dak it-thaffir.

*Dwar il-presunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (PS) fis-sentenza taghha tal-25 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Brincat vs Salina Estates Ltd**" hadet linja differenti u qalet hekk -*

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita' ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita' dannuza tal-kondotta ta` min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabbilita' ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara".

*Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art.439 tal-Kap.16 jimponi **divjet assolut** li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal rizarciment ta' danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex imsejsa fuq presunzjoni juris et de jure izda fuq **presunzjoni juris tantum**. Dan mhuwiex kaz ta` strict liability. Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-hsara trid issir dejjem jispetta lill-gar li haffer li jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' harsien tad-distanza msemmija ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar."*

Illi li kieku din il-Qorti kellha tilqa' din l-eccezzjoni tal-konvenuta jkun ifisser li persuna wara li tkun ivvjolat dispost tal-ligi volontarjament, tista' imbaghad tghaddiha lixxa billi ma tigix ordnata tikkonforma ruhha mal-ligi. Dan zgur mhux l-ispirtu tal-ligi. U nfatti kien hemm diversi decizjonijiet fejn il-konvenut

gie ordnat iwettaq dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex id-distanza legali tigi rispettata. Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix misthoqqa.

Illi nkwantu ghat-tieni eccezzjoni jirrizulta li dak li sar mill-konvenuta ma jirriflettix il-konkluzzjonijiet peritali rigwardanti dan il-punt billi ma gietx ripristinata d-distanza mposta mil-ligi. Ghaldaqstant anki din l-eccezzjoni mhix misthoqqa.

Illi nkwantu ghall-hsara kkagunata din il-Qorti diga' ghamlet referenza ghall-konkluzzjonijiet peritali li gew adottati nterament. Illi matul il-kawza l-atturi wettqu diga' diversi xoghlijiet riparatorji konsistenti f'xoghlijiet ta' tikhil u tibjid sabiex jillimitaw u jimminimizzaw id-danni. Infatti fil-21 ta' Novembru 2012 l-attrici ddikjarat li parti mix-xoghlijiet saru u dan sal-parti safejn inghatat access mill-girien taghha u kien jonqos biss il-parti tan-naha ta' barra fejn kien jehtieg li taccedi minn fuq l-arja tal-konvenuta. Eventwalment il-konvenuta tat l-access u x-xoghlijiet saru.

Illi mill-atti jirrizulta li l-atturi wettqu x-xoghlijiet elenkati fin-nota taghhom tad-9 ta' Lulju 2014. Minn tali nota jirrizulta li x-xoghlijiet ezegwiti swew l-ammont ta' €2,565.68. Tali ammont jinsab ippruvat mid-diversi dokumenti prezentati fl-atti.

Minn tali nota jirrizulta li bhala xoghlijiet indikati li jridu jsiru skont ir-rapport tal-Perit Tekniku fadal li tinxtara l-provvista ta' madum ghall-kuritur ta' fuq (€360) u qliegh/tqeghid ta' madum fl-istess kuritur (€325); kera skip (€50) u ghall-hlas ta' ikona li tiswa €179.

Illi l-atturi jippretendu wkoll xi spejjez ohra nkorsi.   Din il-Qorti pero' ma tistax tiehu konjizzjoni ta' tali pretensjoni billi l-istess ma jinkwadrawx fit-talbiet attrici.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tiddisponi mit-talbiet attrici bil-mod kif gej:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata skont il-ligi tirripristina dik il-parti mis-sottoswol taghha f'distanza ta' mill-anqas sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-wicc estern tal-hajt divizorju u dan irid isir skont kif indikat mill-espert tekniku fir-rapport tieghu liema rapport jifforma parti ntegrali minn din is-sentenza u sabiex taghmel ix-xoghol li fadal jitwettaq ossia jinxtara l-madum ghall-kuritur ta' fuq, jinqala' u jitqieghed il-madum fl-istess kuritur. Billi x-xoghlijiet riparatorji l-ohra li kienu necessarji u li rrizultaw li l-hsara giet kagunata minhabba x-xogholijiet ta' kostruzzjoni ntrapriza mill-konvenuta twettqu fil-mori tal-kawza din il-Qorti a spejjez ta' l-istess atturi se tghaddi billi tillikwida l-ammont ta' elfejn seba' mija u erbgha u erbghin euro u tmienja u sittin centezmu (€2,744.68) li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien perentorju ta' sittin (60) jum twettaq ix-xoghlijiet fuq elenkati u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Shaun Micallef li qieghed jigi nominat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti u tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elfejn seba' mija u erbgha u erbghin euro u tmienja u sittin centezmu (€2,744.68) bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Shaun Micallef u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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