QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 23 ta' Frar 2017

Kawza Numru : 14
Rikors Numru : 824/2013 JPG

Carmel Briffa (ID 483363M)
u Carmen Portelli (66565M)

-vs-

Nazzareno Ferriggi (ID 177569M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat ta' Carmelo Briffa u Carmen Portelli, datat 28 ta' Awissu 2013, a fol 1 et seq, li jaqra hekk:

> *1. Illi r-rikorrenti Carmelo Briffa u Carmen Portelli huma proprjetari tal-fond Numru 3, Triq Bice Mizzi Vassallo, Santa Lucija skont kuntratt tas-27 ta' Frar 1996, quddiem in-Nutar Anthony Grech Trapani; (Dokument CB 7);*

2. Illi l-intimat ghamel diversi xoghlijiet fuq il-proprjeta' tal-esponenti minghajr il-kunsens taghhom l-ewwel billi wahhal u ghadda s-supply tad-dawl ghal-proprjeta' tieghu mal-faccata u proprjeta' tal-esponenti kif jidher fir-ritratt anness ma din il-kontro-talb. (Dokument CB 8);

3. Illi l-istess intimat wahhal zewh strutturi tal-hadid (pregnant windows) mat-twieqi tieghu u li jisporgu ghal fuq il-proprjeta' u l-arja tal-esponenti bil-konsegwenza li dan qed jipperikola ukoll is-sigurta' tal-istess esponenti; (Dokument CB 9);

4. Illi l-intimat qieghed jesponi lill-esponenti u il-proprjeta' taghhom ghal danni u dan partikolarment il-garaxx taghhom li jinsab sottopost il-propjeta' fil-pussess tal-istess intimat skont kuntratt ta' akkwist mill-Awtorita' tad-Djar fl-1996 u dan stante li halla ghal iktar minn sbatax-il sena il-parapett u c-cint li jdawwar il-proprjeta' espost ghall-elementi kollha fuq it-torba, bla tikhil u fi stat ta' abbandun assolut bil-konsegwenza li l-ilma jiskula ghall-proprjeta' taghhom u dan minkejja li l-istess intimat kellu obbligu skont il-kuntratt mal-Awtorita' tad-Djar li jlesti x-xoghlijiet kollha sa mhux aktar tard minn sena u tlett xhur mid-data tal-kuntratt skont Artikolu 5.1 tal-istess kuntratt u dan kif jidher skont ir-ritratt anness (Dokument CB 9, 10 u CB 11).

5. Illi r-rikorrenti kemm il-darba ghamlu kull tentattiv sabiex izommu relazzjoni tajba ta' buonvicinat inkluz b'tentattiv sabiex il-kwistjoni tigi rizolta barra l-Qorti minkejja li l-istess baqa' inadempjenti, inkluz b'interpellazzjoni;

Ragunijiet ghat-Talba

a. Illi bl-agir tal-intimat jew terzi imqabba mill-istess d-drittijiet ta' proprjeta' li r-rikorrenti jgawdu qed jigu lezi l-ewwel ghaliex twahhlu strutturi ma u fil-proprjeta' taghhom li permezz ta' hekk l-intimat qed jiehu vantagg u gwadann fuq il-proprjeta' tal-esponenti filwaqt li qed inaqqsilhom mit-tgawdija tal-

proprjeta' u t-tieni ghaliex l-intimat qed jesponi lill-esponenti ghal danni meta, kuntrarju ghall-obbligi tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' Akkwist mill-Awtorita ta' Djar halla il-parapett u c-cint li dawwar il-proprjeta' tieghu fi stat ta' abbandun ghal sbatax-il sena bil-konsegwenza li jiskula ilma fil-proprjeta' taghhom.

b. Illi l-esponenti ghamlu minn kollox sabiex jirretifikaw is-sitwazzjoni inkluz

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbili Qorti joghogobha:

1. Prevja dikjarazzjoni li l-faccata ta' d-dar 3 Triq Bice Vassallo, Santa Lucija bl-arja tagha inkluz l-arja ta' fuq il-parapett hija proprjeta' tal-esponeti Carmelo Briffa u Carmen Portelli tordna lill-intimat jaqla' kull struttura tal-hadid (pregnant windows) kif ukoll is-supply tad-dawl u jirriprestina l-faccata tal-proprjeta' u l-arja taghha lura kif kienet ghal pjena godiment tal-esponenti;

2. Prevja dikjarazzjoni ta' l-obbligi tal-intimat li jlesti x-xoghlijiet kollha sa mhux aktar tard minn sena u tlett xhur mid-data tal-kuntratt ta' akkwist tordna lill-intimat jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jaghlaq il-parapett, inehhi l-istat ta' abbandu u jlestih min kollox skont Artikolu 5.1 tal-Kuntratt tal-26 ta' Gunju 1996, b'tali mod li ma jkomplix jipperkola ilma fil-proprjeta' tal-esponenti minhabba din l-inadempjenza tieghu.

3. Illi tistabilixxi terminu qasir u perintorju sabiex dawn ix-xoghlijiet jigu ezegwiti mill-intimat u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jaghmlu huma dawk ix-xoghlijiet ghas-spejjes tal-intimat.

Bl-ispejjes, u b'riserva ta' azzjoni ghad-danni u l-intimat, imharrek ghas-subbizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil-intimat skond il-ligi

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Ferriggi tas-6 ta' Novembru 2013, vide fol 27, li taqra hekk;

1. *Illi fl-ewwel lok l-parti tal-parapett li qieghed tigi msemmija mill-atturi fejn hemm t-twieqi tal-hadid tal-esponenti ma hiex proprjeta taghhom.*

2. *Illi fit-tieni lok is-supply tad-dawl ma twahhalx mill-esponenti izda mis-socjeta Enemalta Corporation u ghalhekk tali proceduri kellhom jigu indirizzati lejha.*

3. *Illi fit-tielet lok l-atturi rikorrenti ma humiex parti mill-kuntratt pubbliku bejn l-esponenti u l-Awtorita, ghalhekk ma ghandhomx ebda interess guridiku.*

4. *Illi fir-raba lok ma huwiex minnu li l-esponenti qieghed b'xi mod jikkaguna hsara lill-atturi.*

5. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghalhekk infondati fil-fatt u fid-dritt u dawn il-proceduri gew intavolati biss b'pika stante li l-esponenti ppresenta proceduri fl-ismijiet: Nazzareno Ferriggi vs Carmel Briffa Rik.num 523/13 SM differita ghas-seduta tal-10 ta' Dicembru 2013.*

6. *B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet li bih gie nominat Perit Tekniku Valerio Schembri, fl-20 ta Frar 2014, a fol 31;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembru, mahluf fit-2 ta' Dicembru 2015, a fol 49 et seq;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

It-talbiet tar-rikorrenti Briffa jirrigwardaw ilmenti fuq l-izbarri tal-ferro battuto (*pregnant window)* mwahhlin mat-twieqi tal-intimat Ferriggi li jesporgu fuq l-aria tal-parapett, proprieta allegatament tar-rikorrenti Briffa; biex tinqala il-provvista ta' dawl minn fuq il-faccata tar-rikorrenti; biex jsir xoghol ta' manutensjoni fuq il-parapett tal-intimat sabiex ma jibqghax jipperkola ilma fil-proprieta' tar-rikorrenti.

Illi mill-konklussjonijiet raggunti mill-Perit Valerio Schembri nominat ghal dan il-ghan jirrizulta:

> 1. "Illi r-rikorrenti qed jitlobu lill-Onorabbli Qorti sabiex tordna lill-intimat Ferriggi jaqla l-ferrati tal-hadid (*pregnant windows*) li jidrhu fuq Dok CB 9 a fol 15 tal-process. L-intimat jeccepixxi li l-parapett li ghalih jaghtu l-istess ferrati mhux propjeta tar-rikorrenti. Minn Dok CMB 020601 u PBO 020601 esebiti quddiem l-esponent fis-seduti li zamm ai fini ta' l-inkarigu tieghu f'Rik. Nru. 523/13 SM, jirrizulta car u manifest **illi l-faccata fejn hemm il-*pregnant windows* in kwistjoni hija nkluza fl-akkwist tal-intimat Ferriggi f'din il-kawza,** filwaqt illi **l-parapett li ghal fuqu jisporgu l-istess twieqi huwa nkluz fl-akkwist tar-rikorrenti Briffa fil-kawza odjerna.** Jsegwi ghaldaqstant illi wiehed jifhem illi Ferriggi jaghmel ferrati ghas-sigurta tal-propjeta tieghu mal-faccata minnhu akkwistata pero dan setgha ghamlu b'mod u manjiera illi tali attrezzatura ma tisporgix ghal fuq l-arja tal-parapett akkwistat mir-rikorrenti. **Fic-cirkostanzi l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni teknika illi t-talba ghat-tnehhija ta' l-istess *pregnant windows* ghandha tigi akkolta.**

2. Dwar is-*supply cable* li jipprovdi s-servizz ta' l-elettriku ghall-fond ta' l-intimat u t-talba tar-rikorrenti sabiex dan jinqala, l-esponent jaghmel referenza ghar-ritratt a fol 14 tal-process u ghal PBO 020601 esebit quddiem l-esponent fis-seduti li zamm ai fini ta' l-inkarigu tieghu f'Rik. Nru. 523/13 SM. Minn dawn jirrizulta car u manifest illi huwa minnhu illi l-*cable* in kwistjoni ghaddej minn mal-faccata nkluza fl-akkwist tar-rikorrenti. L-esponent madanakollu jaghmel referenza kemm ghal dak li jixdhu l-Ing. Gorg Portelli u d-*distribution tradesman* John Vella, kif ukoll ghal Dok GP 260601. L-Ing. Portelli jispjega l-procedura li normalment tigi adotta fl-installazzjoni, filwaqt li John Vella bi kliemu stess jixhed "*…Mitlub nghid kif iddecidejt li nghaddih minn AB, nghid li dan kien l-unika post li kien hemm minn fejn jghaddi s-supply…"* Minbarra dan l-esponent ezamina s-sitwazzjoni in situ u jidhrilu li dak li jghid John Vella huwa teknikament gustifikabbli. Ta min jirrileva wkoll li stante li l-mezzanin tar-rikorrenti huwa sovrastanti ghat-terran ta' l-intimat, jghaddi minn fejn s-*supply,* dan dejjem irid jghaddi minn mal-faccata tar-rikorrenti. L-esponent jirrileva wkoll illti dan is-*supply cable* teknikament huwa propjeta tal-fornitur dak iz-zmien u cioe l-Enemalta Corporation u mhux ta' min qed jircievi s-servizz f'dan il-kaz l-intimat Ferriggi. **Fic-cirkostanzi l-esponent fil-vesti tieghu ta' Perit Tekniku jidhirlu li t-talba ghall-qlugh ta' l-istess *supplu cable* ma ghandiex tigi akkolta.**

3. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll illi l-Onorabbli Qorti sabiex tordna lill-intimat jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jaghlaq il-parapett, inehhi l-istat ta' abbandun u jlestih minn kollox skont l-Artikolu 5.1 tal-Kuntratt tas-26 ta' Gunju 1996 u dan sabiex ma jkomplix jipperkola l-ilma fil-propjeta tar-rikorrenti. Jinghad bir-rispett illi l-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1996 esebit fl-atti tar-Rik. Nru. 523/13 jorbot lill-intimat ma l-Awtorita tad-Djar u l-Lohombus Bank u mhux mar-rikorrenti; dan fil-fatt huwa l-istess ton tat-tielet eccezzjoni tal-intimat fil-

kawza odjerna. Nigu issa ghall-perkolazzjoni li jallegaw li tezisti r-rikorrenti u liema perkolazzjoni ntwerew sinjali taghha lill-esponent in situ meta ezamina l-garage taghhom. **Mill-verbal ta' l-access jirrizulta car u manifest illi perkolazzjoni mis-saqaf ta' l-istess *garage* ma hemmx**. Jinghad illi l-esponent acceda wkoll fil-garage tal-intimat liema fond jinsab aktar vicin u direttament sottopost ghall-partijiet mhux kompletati tal-parapett ta' l-istess intimat **u sinjali ta' perkolazzjoni ma jezistux.** Huwa minnhu li l-parapett li hemm l-ilment dwaru u li jidher fir-ritratti a fol 16 u 17 tal-process jonqsu l-finituri propizji, kif huwa minnh wkoll li l-parti ta' quddiem il-bieb tat-terran ta' l-intimat mhix kompluta wkoll hekk kif jidher fir-ritratt a fol 15 tal-process. Ghal kull bwon fini jinghad ukoll li jkun ferm ghaqli li jittiehdu mizuri fil-forma ta' *waterproofing,* tikhil u finituri ohrajn sabiex tigi evitata kull opportunita ta' perkolazzjoni, pero bir-rispett l-esponent ihoss li ma giex teknikament pruvat li s-sinjali ta' perkolazzjoni murija lill-esponent jissustixxu minn dan in-nuqqas tal-intimat. **Ghaldaqstant u fid-dawl tar-ragunament tekniku fis-suespost l-esponent ihoss li din it-talba rikorrenti ma ghandiex tintlaqa.**

4. Dwar iz-zmien sabiex jigu ezegwiti x-xogholijiet ta' qlugh tal-*pregnant windows* l-esponent ihoss illi din il-bicca tax-xoghol ma ghandiex tiehu aktar minn nofs ta' nhar. Jekk l-Onorabbli Qorti jidrilha illi non-ostante l-konkluzzjonijiet teknici ta' l-esponent supra, hija ghandha tilqa t-talbiet rikorrenti ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-qlugh tas-*supply* tal-elettriku u t-tkomplija tal-parapett u l-partijiet attigwi tieghu, l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni li jkun jehtieg circa xahar zmien sabiex l-istess xogholijiet jitlestew.

Illi l-Qorti taghraf illi konkluzjoni ta' perizja teknika ma tistax titwarrab leggerment:

"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux 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 kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet raggunti tal-perit tekniku, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti.

Fil-kaz in ezami jidher car mill-kuntratt ta' akkwist[1] u mill-pjanti annessi, b'mod specjali ghall-pjanta Dok PBO 020601 li tinsab a fol 146 tal-process, illi l-parapett, li fuqu jesporgu il-*pregnant windows,* jappartieni lir-rikorrenti Briffa (vide d-deliniar bil-kulur ahmar fil-pjanta indikata)[2].

Ghalhekk minkejja li l-Qorti tifhem li l-*pregnant windows* tqieghdu mill-intimat Ferriggi ghas-sigurta' tieghu u tal-familja tieghu, tqis illi dawn jesporgu fuq l-aria tal-parapett tar-rikorrenti, u gia la darba r-rikorrenti qed joggezzjonaw ghalihom, ghandhom jitnehhew. Il-

[1] Vide Dok CB7 a fol 5 sa 13
[2] Dan gie affermat ukoll fis-sentenza fl-ismijiet inversi: deciza mill-Mhallef Dr. Silvio Meli fil-11 ta' Ottubru 2016 – vide fol 148

Qorti taghmilha cara illi l-intimat ghandhu id-dritt illi qieghed mat-twieqi tieghu zbarri tal-ferro battuto – basta li dawn ma jesporgux il-barra mis-soll tat-twieqi tieghu.

Minkejja li tifhem illi x-xoghol ta' zmantellar tal-ferro battuto jista jsir f'nofs ta nhar, il-Qorti ma jidhrilhiex li entro dan it-terminu l-intimat ser jkun f'pozizzjoni li jordna u li jigu mahaduma u mqieghda twieqi tal-ferro battuto biex jirrimpjazzaw dawk ezistenti u ma jkunx gust u xieraq li r-residenza tal-intimat tithalla mcahda mill-protezzjoni mehtiega. Ghalhekk terminu ta' tlett xhur huwa misthoqq fic-cikorstanzi.

Ghal dak li jirrigwarda t-twahhil ta' provista ta' dawl fuq il-faccata tar-rikorrenti l-Qorti, waqt li taqbel perfettament ma dak konkluz mill-Perit (vide para 02 a fol 60), tqis illi l-*cable* lamentat ma jappartjeniex lil-intimati izda lill-Korporazzjoni Enemalta u mix-xhieda ta' l-Inginier Portelli u ta' John Vella jirrizulta illi l-*cable* kien tqieghed:

> "fl-uniku post li kien hemm minn fejn jghaddi s-*supply."*

Ghar-regward tat-tielet ilment – cioe l-istat ta' abbandun tal-parapett tal-intimati u l-perkolazzjoni tal-ilma fil-*garage* proprieta' tal-atturi, l-Qorti taghraf illi ma kien hemm ebda prova jew sinjal ta' perkolazzjoni tal-ilma fil-*garage* tal-atturi u li jekk hemm xi nuqqasijiet fl-istess parapett, sta ghall-Awtorita' tad-Djar biex tipprocedi kontra l-intimat. Ghalhekk hija totalment sostenibbli l-eccezzjoni numru tlieta tal-intimat.

Il-Qorti ma tistghax ma tosservax *obiter* illi din l-kawza hija frott ta' pika esagerata bejn girien li ma halliet ebda beneficcju izda sarfet fi spejjez gudizzjarji u legali konsiderevoli ghall-kontendenti kollha kif jidher ukoll mis-sentenza fl-ismijiet inversi deciza mill-Mhallef Dr. Silvio Meli fit-11 ta' Ottubru 2016.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjonijiet numru tnejn, tlieta u erbgha, tilqa parzjalment il-hames eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni numru wiehed tal-intimat Ferriggi; tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament ghat-tnehhija tal-izbarri tal-ferro battuto (*pregnant windows),* tichad it-tieni talba attrici, u tilqa t-tielet talba

limitatament ghat-tnehhija tal-izbarri tal-ferro battuto (*pregnant windows)* billi tistabbilixxi terminu ta' tlett xhur biex jsir ix-xoghol ta' zmantellar tal-istess zbarri; u f'kaz li dan it-terminu ta' tlett xhur jghaddi inutilment, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dan ix-xoghol ta zmantellar tal-*pregnant windows* ghas-spejjez tal-intimat.

Il-Qorti tqis illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom jkunu kwantu ghal zewg terzi (2/3) ghar-rikorrent u terz (1/3) ghall-intimati.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur