QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Gunju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 836/2015 AF

Nicholas u George ahwa Degaetano

vs

Martin u Yulia konjugi Borg Nicholas Virtù

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Nicholas u George ahwa Degaetano li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond Villa Edera, Triq is-Sirk, Swieqi.

L-intimati huma proprjetarji tal-fond 25, Crocus Terrace, Trejqa Albert Cassola, Swieqi.

Il-btiehi u gonna tal-fondi msemmija huma kontigwi u hemm hajt komuni li jissepara l-fond mill-iehor oltre li l-fond tal-intimati huwa f'livell aktar gholi minn dak tar-rikorrenti.

Il-hamrija u pedamenti tal-fond tal-intimati huwa f'livell aktar gholi minn dak tal-atturi biex b'hekk il-hajt li jaqsam dawn il-btiehi u gonna li qieghed f'livell aktar gholi minn dak tar-rikorrenti meta jittiehed qies il-fond aktar baxx u ghalhekk dan il-hajt sal-hamrija ghandu jitqies proprjetà tal-intimati.

Il-hajt minn taht il-livell tal-hamrija mhux fi stat tajjeb u perikoluz u dan skond certifikati tal-Perit Kevin Bencini datat 4 ta' Dicembru 2014 u Perit Joseph Sapienza datat 20 ta' Marzu 2014, dokumenti A u B hawn annessi u ghalhekk konsegwentement ghandu jitbiddel mill-aktar fis.

Dan il-hajt ghandu jitbiddel a spejjez tal-intimati stante li huwa perikoluz kif ukoll peress li ma jistax jerfa l-gholi li ghandu jizdied biex jinzammu l-qisien regolarment bejn iz-zewg fondi u dan ai termini tal-Artikolu 415 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-hajt komuni ghandu jinbena sa gholi ta' zewg metri u erbghin centimetru mill-livell tal-hamrija ai termini tal-Artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan a kariku tal-intimati stante l-hsara li giet subita minhabba spostamenti tal-hamrija u erozzjoni tal-istess hajt bl-ilma li jipperikola mill-istess hamrija.

Barra minn hekk ma nzammewx id-distanzi regolamentari fuq id-distanzi bejn il-fond tal-atturi u dak tal-intimati rigwardanti t-thawwil ta' sigar inqas minn metru u ghoxrin centimetru mill-linja li taqsam il-fond taghhom minn tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 437 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti minkejja li nterpellaw lill-intimati biex jaghmlu x-xogholijiet rimedjali skond il-ligi u dan b'ittra tal-24 ta' April 2015 kif ukoll b'ittra legali tal-10 ta' Lulju 2015 baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt komuni bejn il-fond Villa Edera, Triq is-Sirk, Swieqi proprjetà tal-atturi u l-fond 25, Crocus Terrace, Trejqa Albert Cassola, Swieqi fil-parti bejn il-btiehi u l-gonna tal-istess fondi ghandu hsarat u jinhtieg li jitbiddel stante li huwa fi stat dilapidanti u dan skond zewg rapporti dokumenti A u B fil-process.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi galadarba l-fond tal-intimati huwa aktar gholi mill-fond tal-atturi biex b'hekk il-hajt li jaqsam dawn il-btiehi u gonna bejn iz-zewg fondi qieghed f'livell aktar gholi minn dak tal-intimati u mhuwiex fi stat tajjeb u perikoluz ghandu jitbiddel a spejjez tal-intimati u dan stante illi ma jistax jerfa l-gholi li ghandu jizdied biex jinzammu l-qisien regolamentari bejn iz-zewg fondi.

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha ta' tibdil li jinhtieg li jsiru bejn il-btiehi u gonna taz-zewg fondi skond il-livelli regolamentari a spejjez taghhom taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' perit arkitett imqabbad ghal dan l-iskop.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha ta' tibdil u bini li jinhtieg li jsiru fil-hajt divizorju sal-livelli regolamentari a spejjez tal-istess intimati taht is-supervizjoni ta' perit arkitett.

5. Tordna li s-sigar li hemm fil-fond 25, Crocus Terrace, Trejqa Albert Cassola, Swieqi jinqalghu stante li ma nzammux id-distanzi regolamentari ai termini tal-Artikolu 437 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-24 ta' April 2015 u l-10 ta' Lulju 2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni. B'riserva ghal kull azzjoni ta' danni talvolta sofferti mill-atturi minhabba l-inadempjenza tal-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Martin u Julie Borg Nicholas Virtù, li in forza taghha gie eccepit illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u l-ewwel talba ghandha tigi michuda fl-intier taghha ghax il-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet mhuwiex fi stat perikoluz u li ghandu bzonn biss xi manutenzjoni jigifieri rendering sabiex jimla l-fili u dan skond ic-certifikat mahrug mill-Perit Drago u ghalhekk ma ghandux bzonn li jitbiddel u dan ghandu jsir minn naha tar-rikorrenti.

Abbazi tal-artiklu 410(2) tal-Kap. 16 l-esponenti huwa s-sid ta' zewg metri u erbghin centimetru (2.40m) biss u l-hajt 'l isfel minn dan il-kejl huwa proprjetà tar-rikorrenti u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-esponenti huwa responsabbli interament ghall-eventwali kaz li l-hajt ikollu jitbiddel meta bhala fatt lanqas huwa perikoluz jew li mhuwiex fi stat tajjeb u li ghandu bzonn manutenzjoni da parte tar-rikorrenti.

Di più r-rikorrenti ghandu kamra li tappogga mal-hajt divizorju u ghalhekk dan irendi l-hajt divizorju proprjetà tar-rikorrenti ghax qieghed jaghmel uzu minn dan il-hajt divizorju.

In ogni caso u dejjem minghajr pregudizzju jekk ir-rikorrenti ihoss li l-hajt divizorju huwa fi stat perikoluz huwa gja kien mistieden sabiex jirranga l-hajt a spejjez tieghu bil-konsegwenza li dan il-hajt jista' jigi proprjetà tieghu.

Minghajr pregudizzju ghall-hames talba is-sigar li huma imsemmijiet lilhom hemm ghall-iktar minn erbghin sena jigifieri daqs kemm ghandha zmien id-dar meta inbniet u ghalhekk din it-talba hija preskritta ai termini tal-artiklu 2143 tal-Kap. 16 u di più dawn is-sigar mhumiex qeghdin jikkawzaw ebda hsara.

Rat id-dokument anness.

Rat l-ewwel relazzjoni tal-Perit tekniku minnha mahtur sabiex jikkonstata l-perikolosità o meno tal-hajt mertu tal-kawza.

Rat ukoll ir-relazzjoni finali tal-istess Perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit tekniku.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet lill-Perit tekniku jixhed in eskussjoni.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qeghdin jitlobu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jibdlu hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet ghaliex l-istess hajt jinsab fi stat hazin. L-intimati jilqghu ghall-kawza billi jsostnu li l-hajt mhuwiex kollu proprjetà taghhom u wkoll illi l-hajt ma ghandux bzonn jinbidel.

Mill-provi jirrizulta illi l-partijiet huma sidien ta' gonna adjacenti b'dana però illi l-gnien tal-intimati qieghed f'livell aktar oghli minn dak tar-rikorrenti.

Il-perit Kevin Bencini, prodott mir-rikorrenti jiddeskrivi s-sitwazzjoni hekk:

> *"Nghid illi dan huwa hajt ta' hdax-il filata 'l fuq mill-hamrija u li xi seba' filati minnu qieghed iservi bhala retaining wall ghal side garden tal-proprjetà konvenuta. Hemm erba' filati ohra li jservu bhala parapet wall. Mill-ispezzjoni tieghi rrizulta illi hemm erosion qawwija, specjalment fis-seba' filati ta' taht, imma mhux biss. Dan l-erosion huwa ndikat fir-ritratti mehmuza mar-rapport. Din l-erosion, f'partijiet tant hija kbira illi l-kantun spicca rounded, li jikkomprometti l-istabilità strutturali tal-hajt. Il-fili huma kwazi mikula ghal kollox u hemm areas fejn fuq kantun tad-9", kien hemm aktar minn nofs il-hajt mittiekel.*
>
> *L-erosion fis-seba' filati, bi probabbiltà hija rizultat tal-umdità li gejja mill-materjal ta' wara l-hajt u dan sar hekk biz-zmien. Fl-opinjoni tieghi, il-hajt huwa perikoluz u hemm arja partikolari illi anke nbezaq 'il barra.*

Fil-fehma tieghi, nahseb illi ma hemmx alternattiva hlief illi jinhatt u jerga' jinbena skond is-sengha u jekk hemm bzonn, isiru nterventi ulterjuri biex il-problema tal-umdità u l-erosion ma tergax issehh."

Il-Perit Joe Sapienza jixhed illi:

"Minn dak li jidher minn naha tal-Villa Edera tas-sinjuri Degaetano, jidher illi hemm hajt ta' mill-inqas dobblu, jigifieri ta' mill-inqas zewg qoxriet, u li fuqhom hemm cint fuq il-qoxra ta' barra tal-hajt dobblu. Ir-rapport tieghi kien fis-sens illi l-qoxra ta' barra kienet deterjorata hafna, jigifieri mill-att ta' maintenance tal-hajt, zgur illi kellu jsir xi haga, u jekk il-hajt kien ser jibqa' jiddeterjora il-kundizzjoni tieghu seta' jwassal biex jew il-qoxra ta' barra tkun ta' periklu, jew parti mill-hajt tkun ta' periklu.

Ir-rapport tieghi jinkludi xi ritratti li juru kif il-fili tant iddeterjoraw li minflok il-hajt ta' bejn il-gebel issa hemm il-vojt. Jiena ghamilt a visual inspection biss. Jiena dak il-mument ma rajtx muviment fil-hajt, rotation or distortion, izda ma jfissirx illi ma kienx hemm xi moviment zghir, ghax ma hadtx strumenti meghi. Ma hassejtx illi ghandi naghmel a second inspection. Dan ghaliex hsibt illi wara illi rajt l-istat tal-hajt, ippretendejt illi jittiehdu l-passi necessarji biex jittranga."

Il-perit tekniku mahtur minn din il-Qorti kkonstata illi:

"L-ewwel sitt filati mill-livell tal-hamrija ta' Villa Edera, il-qoxra tal-gebla esterna hija mikula[1], u dan irrizulta fi tfarfir tal-wicc taghha tul snin minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn naha tal-proprjetà tal-konvenuti.

Waqt l-ahhar access tad-19 ta' Jannar 2017, l-esponent ikkonstata illi minn naha tal-konvenuti ma hemmx sistema ta' waterproofing vertikali mal-hajt, illi l-iskop tieghu huwa illi jinibixxi, l-ilma illi jaqa' fil-hamrija ta' gol-hawt li jmiss mal-hajt in kwistjoni milli jaghmel hsara lill-istess hajt.

[1] Ritratt Dok. MC1).

L-esponent ikkonstata illi l-hsara illi qieghed igarrab il-hajt hija rizultat dirett ta' perkolazzjoni mill-hamrija illi hemm mal-hajt fil-proprjetà tal-konvenuti.

Il-hajt qieghed ukoll issirlu hsara minhabba illi qieghed jixrob l-umdità u l-ilma, mill-materjal/blat illi huwa ghandu warajh fl-ewwel seba' filati tieghu (meta wiehed iqis l-gholi tal-hajt minn naha tal-prorpejtà tal-atturi)."

F'dawn ic-cirkostanzi huwa jikkonkludi:

"Illi l-maggoranza tal-hsara illi garrab il-hajt fl-ewwel seba' filati mill-livell tal-proprjetà attrici hija kagun ta' perkolazzjoni tal-ilma, mill-hamrija illi hemm fuq in-naha l-ohra tal-hajt, fil-proprjetà tal-konvenuti. Illi l-hamrija illi ghandhom mal-hajt taghhom, l-konvenuti qeghda hemm bi ksur tal-ligi[2]*.*

Parti minn din il-hsara, illi l-esponenti jikkwantifikaha ghal madwar 20% hija kagun ghall-umdità mill-hamrija illi hemm fil-proprjetà attrici, minhabba illi ma hemmx qatran orizzontali.

Biex ma tibqax issir hsara lill-hajt in kwistjoni, ghandha titnehha l-hamrija kollha minn naha tal-proprjetà tal-konvenuti. Il-hamrija tista' terga titpogga, kemm il-darba l-Qorti taghti provvediment biex il-qoxra tal-hajt minn naha tal-kovenuti tigi mpermjabilizzata[3]*.*

Illi hemm diversi sigar mwahhlin qrib il-hajt li jiddividi l-proprjetajiet in kwistjoni, fuq in-naha tal-hajt tal-konvenuti."

Il-Qorti tibda biex tinnota li l-konsiderazzjonijiet tal-intimati rigwardanti l-prorpjetà tal-hajt huma, fil-kuntest ta' din il-kawza, irrilevanti. Il-kawza odjerna hija essenzjalment xilja ta' hsara minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn fond ghal iehor u

[2] Kap 16, Art 419(c), Kap 16, Art 419(d)

[3] Kap 16, Art 437(4)

ghaldaqstant, l-ishma tal-partijiet fil-proprjetà tal-hajt innifsu ma tinkwadrax.

Dan premess il-qafas legali li jirregola sitwazzjoni li wasslet ghall-proceduri odjerni huwa dak stabbilit fl-Art. 1031, 1032 u 1033 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Huwa ritenut illi:

> *"Tali principji jabbraccjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni.*
>
> *Kif intqal fil-kawza "Bonnci vs Mizzi", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu 2003, b'approvazzjoni ghal dak li ntqal f'gudikat anterjuri, 'Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene – Vol.XXIV.I.172." –* (Zammit Pace noe vs Reginald Fava et – 25 ta' Marzu 2004).

Fl-isfond ta' dan l-insenjament il-Qorti qieset illi r-rikorrenti rnexxielhom jipprovaw l-allegazzjonijiet taghhom sal-grad rikjest mill-ligi. Il-Qorti tirreferi partikolarment ghall-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tal-Perit tekniku minnha mahtur, liema konkluzjonijiet hija m'ghandha ebda raguni valida sabiex tiskarta.

Lanqas m'ghandha raguni tiskarta l-kostatazzjoni tal-perit tekniku illi 20% tal-hsara hija kkagunata minn nuqqas ta' qatran orrizontali fil-hajt min-naha tal-istess atturi.

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn sigar imhawwla mal-hajt divizorju f'distanza eqreb minn dik li trid il-ligi.

L-Art. 437 tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Ħadd ma jista' jħawwel fil-fond tiegħu siġar ta' zokk għoli f'bogħod ta' anqas minn żewġ metri u erbgħin ċentimetru, jew siġar oħra f'bogħod ta' anqas minn metru u*

għoxrin ċentimetru, mil-linja li taqsam il-fond tiegħu mill-fond tal-ġar.

(2) Id-dwieli, ix-xtieli, is-sisien tal-ħaxix, u kull siġra oħra li tinżamm baxxa sa għoli ta' mhux iżjed minn żewġ metri u għaxar ċentimetri, jistgħu jitħawlu f'bogħod ta' mhux anqas minn ħamsa u erbgħin ċentimetru mil-linja hawn fuq imsemmija.

(3) Il-ġar jista', sakemm ma jkunx għadda ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni, jitlob li s-siġar imħawwlin f'bogħod anqas, jew li, għalkemm ikun tħalla dak il-bogħod, ikunu jgħamlulu ħsara, jiġu maqlugħa bi spejjeż tas-sid.

(4) Iżda, il-qorti tista' tagħti lil sid dawk is-siġar il-għażla jew li jaqlagħhom, jew li jagħmel, bi spejjeż tiegħu, fossijiet jew xogħlijiet oħra meħtieġa biex ma tkun tista' ssir ebda ħsara fil-fond tal-ġar.

(5) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'ħajt, basta li s-siġar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinżammu b'mod li ma jaqbżux il-għoli tal-ħajt."

Il-Perit tekniku jikkonstata:

"Illi hemm diversi sigar imhawlin qrib il-hajt li jiddividi l-proprejtajiet in kwistjoni, fuq in-naha tal-konvenuti. Illi dawn qeghdin hemm bi ksur tal-Art. 437 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-hajt li jifred il-btiehi tal-fond Villa Edera, Triq is-Sirk, Swieqi mill-fond 25 Crocus Terrace, Trejqa Albert Cassola, Swieqi ghandu hsarat u ghandu jinbidel;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tiddikjara illi l-hajt ghandu jinbidel bi spiza li tithallas kwantu ghal 80% mill-intimati u 20% mir-rikorrenti;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna li x-xogholijiet ghandhom isiru fi zmien tlett xhur mil-lum skond kif deciz mill-perit tekniku f'paragrafu 6 tal-konkluzjonijiet tieghu. Ix-xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop;

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna li fin-nuqqas ix-xogholijiet isiru mill-istess rikorrenti bl-ispejjez jinqasmu kif deciz f'din is-sentenza u cioè 80% mill-intimati u 20% mill-istess rikorrenti;

5. Tilqa' l-hames talba u tordna li fil-fond 25 Crocus Terrace, Trejqa Albert Cassola, Swieqi l-intimati ghandhom jaqilghu s-sigar u dawn jergghu jithawwlu skond ma kkostatat mill-perit tekniku f'para 5 tal-konkluzjonijiet tieghu.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG