QORTI CIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Sitta (6) ta’ Ottubru 2020

Rikors Numru 970/16 FDP

Fl-ismijiet

Emanuel Galea

Vs

David Mangion

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta’ Ottubru 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

> 1. *Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 68 f'Kent Street, il-Fgura, filwaqt illi l-intimat huwa proprjetarju tal-fond sovrastanti l-fond fuq imsemmi, jiġifieri l-fond bin-numru 66A, Flat 1, fi Triq Kent, il-Fgura.*
>
> 2. *Illi l-intimat kien eżegwixxa xogħolijiet fil-kamra tal-banju tal-fond ta' proprjeta' tiegħu, kif jidher ukoll fir-rapport rilaxxjat mill-Perit Michael Falzon anness (Dokument A), b'mod illi fil-waqt li lleda d-drittijiet ta' l-esponent bħala koproprjetarju tas-saqaf tal-konkos indikat fir-rapport eżebit ġie biex inoltre naqqas sewwa mis-saħħa ta' l-istess saqaf, u kkaġuna ħsara strutturali li wasslet biex jidħol l-ilma fis-saqaf tal-konkos hawn imsemmi (rapport ulterjuri tal-Perit Michael Falzon, Dokument B).*
>
> 3. *Illi f'korrispondenza li ġiet skambjata ma’ l-intimat imsejjaħ biex jirrejintegra s-saqaf jiġifieri l-proprjeta' komuni tal-partijiet fl-istat pristinu tagħha, l-intimat wieġeb billi għadda biex iħallat il-materjal*

meritu ta' din il-kawża ma' pretensjonijiet tiegħu li mhumiex rilevanti, u baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din il-Qorti għar-raġunijiet suesposti, prevja

(i) id-dikjarazzjoni li x-xogħolijiet eżegwiti minnu fis-saqaf tal-konkos bejn iż-żewġ proprjetajiet hawn fuq imsemmija, kif ġie spjegat, illedew id-drittijiet ta' l-esponent attur bħala ko-proprjetarju tas-saqaf involut, b'dan ukoll illi b'riżultat ta' dawk ix-xogħolijiet ġiet kaġunata ħsara strutturali għad-dannu ta' l-esponent,

(ii) tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti jirrendi l-imsemmi saqaf tal-konkos fl-istat pristinu tiegħu, billi ukoll jirrimwovi l-pajp tad-'drain' li tqiegħed fil-ħxuna tas-saqaf kif ġie spjegat hawn fuq, taħt is-superviżjoni ta' perit nominadi, u

(iii) f'każ illi l-intimat jonqos milli jagħmel dak li jiġi ordnat minn din il-Qorti fiż-żmien lilu prefiss, tawtorizza lill-esponent sabiex jeżegwixxi huwa stess ix-xogħolijiet rejintegrativi opportuni, ukoll taħt is-superviżjoni ta' perit nominand, a spejjeż ta' l-intimat;

Bl-spejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 1-10 ta' Awwissu, 2016, kontra l-intimat inġunt in subizzjoni.

2. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2016 l-intimat laqa' għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

1.Illi fl-ewwel lok l-mertu tal-kawża odjerna ġie diġa' dibattut quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fejn l-esponenti ġie akkużat b'ragon fattasi u f'liema proċeduri huwa ġie debitament liberat wara li l-imsemmija semgħet il-provi kollha dwar din l-allegata illegalita' da parti tal-esponenti.

2.Illi fit-tieni lok, ix-xogħol kollu li sar mill-esponenti sar skont l-arti u s-sengħa kif iċċertifika l-Perit Carmel Cacopardo u sar fil-parti tas-saqaf li tappartjeni lilu u dan kollu terġa' sar sabiex ma ssirx iktar il-ħsara li l-istess perit mqabbad mill-attur rrelata dwaru fil-ittri minnu rilaxxati u ċioe' meta fis-17 ta' Marzu 2014 fejn huwa kkonkluda li "Il-ħsara li hemm fis-saqaf tindika li d-dħul tal-ilma mhix ħaġa riċenti u għalhekk wieħed jista' jikkonkludi li l-ħruġ tal-ilma kien riżultat ta' ħsara fil-kanen antiki".

3. Illi fit-tielet lok u dan mingħajr preġudizzju għas-suespost f'kull każ għandu japplika l-prinċipju legali "de minimis non curat lex".

4. B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

3. Rat illi fil-5 ta’ Ottubru 2017, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ġiet nominata bħala Perit Tekniku sabiex tassisti l-Qorti.

4. Rat illi fl-1 ta’ Ottubru 2019, il-Perit Tekniku ppreżentat r-rapport tagħha.

5. Rat illi fid-19 ta’ Novembru 2019, saru domandi in eskussjoni bil-miktub da’ parte ta’ l-intimat.

6. Rat illi fil-25 ta’ Novembru 2019, l-Perit Tekniku ippreżentat ir-risposti tagħha.

7. Rat illi fit-18 ta’ Diċembru 2019, saru domandi ulterjuri in eskussjoni bil-miktub da parte ta’ l-intimat.

8. Rat illi fl-4 ta’ Frar 2020 il-Perit Tekniku ippreżentat ir-risposti tagħha għad-domandi in eskussjoni ulterjuri.

9. Rat illi fis-6 ta’ Frar 2020, il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi bħala magħluq.

10. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fit-2 ta’ Ġunju 2020.

11. Rat is-sottomissjonijiet intimati bil-miktub ippreżentati fl-20 ta’ Lulju 2020.

12. Rat illi b’digriet tal-Qorti tal-10 ta’ Ġunju 2020, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għas-6 ta’ Ottubru 2020.

Ikkunsidrat

13. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, Emanuel Galea, huwa propretarju tal-fond 68, Kent Street, Fgura, filwaqt illi l-intimat David Mangion huwa propretarju tal-fond sovrastanti 66A, Flat 1, Kent Street, Fgura.

14. Jirriżulta illi nqalgħet diverġenza bejn il-partijiet, meta l-intimat, David Mangion, għamel xogħolijiet strutturali fil-kamra tal-banju tiegħu, liema xogħolijiet ir-rikorrent, Emanuel Galea, jikkontendi illi kkawża ħsarat u dgħajjef l-istabbilita’ tas-saqaf komun illi għandhom, li għal Galea huwa s-saqaf tal-kamra tal-banju tiegħu.

15. Jirriżulta illi, minħabba f’hekk, ir-rikorrent nieda l-proċeduri odjerni sabiex dina l-Qorti tiddikjara illi x-xogħolijiet li għamel l-intimat kienu jilledu d-drittijiet tar-rikorrent bħala ko-propretarju tas-saqaf u għalhekk tordna lill-istess intimat sabiex jirrimedja għal tali ħsarat.

16. Jirriżulta illi l-intimat, fuq talba ta’ l-intimat, kif dan ta’ l-aħħar kien rinfaċċjat mill-ilment tar-rikorrent illi jgħix taħtu, l-intimat qabbad lill-**Perit Carmel Cacopardo**, illi kellu dan xi jgħid, waqt li kien qiegħed jindirizza r-rapport tiegħu lil Galea: (fol 16)

> *“Ix-xogħol li dwaru int ilmentajt kien jikkonsisti fi tqattiegħ ta’ parti mill-konkos tas-saqaf biex ikun hemm spazju ħalli jgħaddi d-drain tax-shower li kien qed jiġi installat”*

17. L-istess Perit Cacopardo, illi kkonferma illi huwa aċċeda fuq il-fond ta' l-intimat wara illi x-xogħol kien ġia' sar, stqarr illi għarraf lill-intimat li kellu jagħmel xogħolijet rimedjali fejn tqatta' parti mill-konkos, liema xogħolijiet saru, filwaqt illi kkonfema wkoll illi fis-saqaf tar-rikorrenti kien hemm qasma fis-saqaf, liema qasma, iżda, l-istess irrifjuta li l-intimat jirranġah.

18. Jirriżulta illi, da parte tiegħu, r-rikorrent qabbad lill-**Perit Michael Falzon** illi, anke hu, aċċeda fuq il-fond ta' l-intimat, u, f'rapport datat 5 ta' Lulju 2013, kellu dan xi jgħid: (fol 5)

> *Jirriżulta illi waqt dan ix-xogħol, tħaffret trinka ċirka 100 mm wiesgħa u 100 mm fond għal tul ta' madwar 750 mm fil-ħxuna tas-saqaf tal-konkos strutturali bejn iż-żewġ proprjetajiet. Jidher li din it-trinka tħaffret biex takkomoda l-pajp tad-drain tad-doċċa.*
>
> *Irid jingħad illi s-sur Mangion ma kellu ebda dritt jipperikola l-integrita' ta' dan is-saqaf unilateralment mingħajr ftehim mas-sid tal-post ta' taħt li hu ko-propjetarju tas-saqaf.*
>
> *Jirriżulta wkoll illi wara li s-Sur Galea ilmenta dwar dak li ġara, sar intervent billi parti mit-trinka imtliet b'non-shrink cement (sika) u b'hekk tnaqqset sewwa id-djufija tas-saqaf tal-konkos li kienet irriżultat minn dan ix-xogħol.*
>
> *Madankollu, biex is-sitwazzjoni terġa lura għal kif kienet qabel u tkun ristorata l-integrita' tas-saqaf, jinħtieġ li jinqala' l-pajp tad-drain tad-doċċa u t-trinka timtela' kollha b'non-shrink cement (sika). Dan il-pajp għandu jitqiegħed fuq is-saqaf u mhux fil-ħxuna tas-saqaf kif tqiegħed.*

19. Jirriżulta illi, sussegwentement, fis-17 ta' Marzu 2014, l-istess Perit Michael Falzon reġa' tqabbad mir-rikorrent, in konnessjoni ma' ħsarat fis-saqaf tal-konkos tar-rikorrenti, fejn huwa seta' jikkonkludi illi l-ħsarat kienu riżultat ta' ingress ta' ilma mhux reċenti u għalhekk seta' jigi attribwit għall-kanen ta' l-ilma antiki illi sussegwentement l-intimat kien biddel f'Lulju 2013.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta illi l-Qorti, diversament ippresjeduta, appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tisma' x-xhieda kollha u tirrelata dwar dak mitlub, u hija għamlet is-segwenti konstazzjonijiet ta' fatt:

> *6. Illi ġie ikkonstatat li l-pajp tad-drain tas-shower kien ċirca 50mm/60mm dijametru.*
>
> *7. Illi ġie ikkonstatat li l-għoli tal-ħxuna tas-saqaf tal-konkos originali li kien ta' ċirca 150mm (sitt pulzieri).*
>
> *8. Illi ġie kkonstatat li fuq il-pajp kien hemm ċirca 2 pulzieri ta' konkos/grout.*

9. Illi ġie ikkonstatat li minn saqaf ta' għoli ta' 6'' kien fadal xi żewġ pulzieri konkos taħt dan il-pajp.

10. Illi l-esponenti daħlet fil-kamra tal-banju tal-attur li jiġi eżatt taħt dik tal-intimat u hawn ikkonstatat rqajja fil-konkos fejn kien xpakka l-konkos u fejn konsegwenza ta' dan ġie espost il-ħadid tas-saqaf.

11. L-esponenti kkonstatat ukoll hairline cracks fis-saqaf tal-kamra tal-banju. Dawn kienu 70cm mill-ħajt ta' wara u 2m mill-ħajt ta' wara.

21. Jirriżulta illi, wara li saru tali konstatazzjonijiet ta' fatt, il-Perit Tekniku għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

1. *Illi l-allegat xogħol diffettuż mertu tal-kawża jikkonċerna tqattiegħ ta' trinka mill-posizzjoni tal-**waste** tal-banju l-antik għall-ħajt tal-bitħa. Jidher li t-tqattiegħ kien sew orizzontali kif ukoll vertikali (skont ix-xhieda ta' Philip Piscopo tul ta' 8" u mhux iktar minn pulzier).*

2. *Illi skont ir-rapport tal-perit Michael Falzon it-trinka kienet ta' ċirca 100mm wiesgħa u 100mm fond għal tul ta' madwar 750mm tħaffret fil-ħxuna tas-saqaf strutturali bejn iż-żewġ proprjetajiet u dan biex takkomoda l-pajp tad-drain tad-doċċa. Jirriżulta mix-xhieda pero' li dawn il-qisien ikkalkulahom hu għax hu ma daħalx fil-proprjeta' tal- intimat.*

3. *Illi skont il-qisien li ħadet l-esponenti waqt l-aċċess mill-bitħa tal-attur, il-fond tal-vojt taħt il-pipe eżistenti kien ta' **ċirca** 90cm il-ġewwa.*

4. *Illi skont il-qisien li ħadet l-esponenti fil-kamra tas-shower tal-intimat, d-distanza tal-waste tas-shower għal mal-ħajt kien ta' ċirca 50cm li tfisser li sal-ħajt ta' barra tas-shaft kien ta' ċirca 73cm.*

5. *Illi minn naħa tal-bitħa tal-attur l-esponenti kkonstatat li kien għad hemm il-laxk madwar il-pajp sew fil-ġnub kif ukoll taħt. Fuq il-pajp pero' kien jidher għoli ta' grout ta' xi **ċirca** żewġ pulzieri, liema grout, skont l-esponenti jattribwixxi għal pendil tas-shower drain għal barra. Dan jaqbel ma' dak li qal il-perit Michael Falzon fix-xhieda tiegħu li 'biex il-pajp ikollha pendil adekwat tqatta' l-konkos billi l-wiċċ tal-konkos tas-saqaf jinsab għola mill-livell tal-pajp li ħiereġ għal ġol-'gully'.*

6. *Illi Philip Piscopo fix-xhieda tiegħu jgħid li **fejn kelli naqra laxk il-perit qalli nimla' b'tas-sika.***

7. *Illi billi t-trinka normalment tinqata' għad-dritt u mhux bil-pendil, u billi l-esponenti rnexxielha ddaħħal ir-rutella għal fond ta' ċirca 90cm jidher ċar li taħt il-pajp ma nteliex bil-materjal Sika u dan għaliex, probabbilment, il-materjal li ntuża kien ta' konsistenza ta' kisja u mhux likwiduża li tferra' u timla' l-vojt kollu mad-dawra tal-pajp.*

8. *Illi d-dħul tal-ilma fis-saqaf tal-kamra tal-banju ta' bejn il-partijiet probabbilment irriżulta minn kanen difettużi li maż-żmien ikkawżaw xpakkar tal-konkos u nkixfu l-vireg. Dan il-fenomenu m'għandux x'jaqsam ma' tħaffir tat-trinka li hu mertu tal-kawża.*

22. Jirriżulta illi, wara tali konsiderazzjonijiet, il-Perit Tekniku wasslet għas-segwenti konklużjonijet:

1. *Illi f'dik il-parti fejn tħaffret it-trinka, is-saqaf iddgħajjef proprju minħabba din it-trinka u meta tnaqqas l-għoli tad-dijametru tal-pajp u l-pendil tiegħu l-ammont ta' konkos li għad fadal taħt il-pajp mill-ħxuna tas-saqaf oriġinali huwa minimum.*

2. *Illi għalkemm il-perit Cacopardo ta l-istruzzjoni biex il-vojt ta' madwar il-pipe jimtela', dan mid-dehra ma sarx hekk u imtela' fuq il-pajp biss. Għalkemm il-perit iċċertifika x-xogħol, ma rax ix-xogħol isir imma, kif qal hu fix-xhieda tiegħu, mar fit-tmienja ta' filgħodu biex jagħti l-istruzzjonijiet tax-xogħol reparatorju u fl-erbgħa ta' wara nofsinhar meta kien lest.*

3. *Illi l-konklużjoni ta' para (2) supra ġie kkonfermat minn fatturi oħra wkoll. Philip Piscopo stess jgħid fix-xhieda tiegħu li 'fejn kelli naqra laxk, il-perit qalli nimla' b'tas-sika' u l-esponenti ikkonstatat viżwalment waqt l-aċċess li mal-ġnub tal-pajp u anki taħtu kien għad hemm il-vojt u dan għal distanza ta' ċirca 90cm 'il ġewwa mill-ħajt tal-bitħa.*

4. *Illi biex jiġi ristorat l-integrita' tas-saqaf, għandu jinqala' is-shower tray kif ukoll il-pajp, tinkixef it-trinka li tqattgħet u dan jiġi mimli fl-intier tiegħu bil-'non shrink grout', li-pajpijiet tas-shower għandu jgħaddi minn fuq is-saqaf strutturali u mhux fis-saqaf strutturali għax hekk titlob is-sengħa u l-arti.*

5. *Il-konsenturi rqaq (hairline) li kkonstatat l-esponenti fis-saqaf tal-attur, jissewwew billi jiġi njettat kolla speċjali 'epoxy resin'. Dawn huma prodotti speċifikament għar-riparazzjoni ta' konsenturi fil-konkos ta' dan it-tip.*

23. Rat illi l-intimat għamel domandi in eskussjoni bil-miktub darbtejn u l-Perit Tekniku, minkejja l-ħafna domandi illi sarulha, ikkonfermat illi x-xogħolijet rimedjali ordnati mill-Perit ta' l-intimat, il-Perit Cacopardo, ma kinux attwalment ġew effettwati, peress illi filwaqt li l-Perit Cacopardo kien qal li l-intimat kellu jissostitwixxi parti mill-konkos maqtugħ fejn eventwalment tqiegħed il-pipe tad-'drain' b'materjal addattat msejjaħ 'non shrink cement', attwalment li sar kien illi tali materjal tqiegħed mad-dawra tal-pipe u mhux ukoll taħtu.

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta illi fil-proċeduri odjerni, l-meritu tal-kawża hija primarjament waħda teknika u, għal dan il-għan, il-Qorti appuntat espert tekniku, ossija l-Perit Marie Louise Caruana Galea, sabiex tirrelata dwar l-aspetti legali.

25. Ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet **John Saliba v. Joseph Farrugia** deċiża fit-28 ta' Jannar 2000:

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setgħax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika*".

26. Il-Qorti tqis illi għandha tagħmel referenza għal tali insenjament, stante illi l-konklużjonijiet peritali raġġunti mill-Perit imqabbad mill-Qorti, għalkemm mistoqsija in extenso mill-intimat, jikkontradiċu t-teżi mressqa mill-intimat fejn jgħid illi għandha tapplika l-prinċipju legali ta' "de minimis non curat lex" fil-każ odjern, in vista tal-fatt illi x-xogħolijiet li saru mill-intimat kienu żgħar!

27. Jirriżulta, kemm mir-rapport tal-Perit tal-Qorti, iżda wkoll kemm minn dak irrapportat mill-Perit tar-rikorrent, il-Perit Michael Falzon, u aktar u aktar mill-Perit ta' l-intimat, il-Perit Carmel Cacopardo, illi l-intimat għażel illi jħaffer trinka ta' fond ta' għaxar ċentimetri (10cm) u wiesgħa ta' għaxar ċentimetri (10cm) ġos-saqaf tal-konkos illi huwa l-art tal-kamra tal-banju ta' l-intimat u s-saqaf tal-kamra tal-banju tar-rikorrent, u dana sabiex jgħaddi pipe tad-drain ta' l-ilma tas-shower illi nstalla l-intimat fil-kamra tal-banju tiegħu.

28. Jirriżulta illi tali trinka fis-saqaf wassal għall-ħsarat fis-saqaf tar-rikorrent, konsistenti f'qasma fis-saqaf tal-kamra tal-banju, liema ħsarat seħħew unikament riżultat ta' tali xogħolijiet ta' tħaffir.

29. Jirriżulta illi, kemm il-Perit ta' l-intimat, kif ukoll il-Perit tar-rikorrenti, lkoll għarrfu lill-intimat illi huwa kellu jaqla' l-pipe minn fejn tqiegħed u dik it-trinka timtela' kollha b'non-shrink cement, u dana bil-għan illi jiġi msaħħaħ is-saqaf mill-ġdid wara t-tqattiegħ da' parte ta' l-intimat.

30. Jirriżulta, madanakollu, kif ikkonstatat mill-Perit tal-Qorti, illi mhux talli ma tneħħiex il-pipe u t-trinka imtliet bil-non-shrink cement, iżda talli l-pipe tħalla f'postu u l-materjal imsejjaħ non-skrink cement tqiegħed mal-ġnub tal-pipe u fuqu – fatt li minnu nniffsu ċertament ma jwassalx għas-soluzzjoni illi l-Periti tal-partijiet kienu taw lill-intimat, ossija li jerġa' jissaħħaħ is-saqaf.

31. Jirriżulta, għalhekk, illi l-unika azzjoni rimedjali illi għandu jagħmel l-intimat huwa dak kif stabbilit mill-Perit Tekniku, ossija illi jneħħi l-pipe minn ġewwa tali trinka u jimla tali trinka b'non-shrink cement filwaqt illi l-intimat għandu jassigura ruħu illi l-pipe

tad-drain jingħadda **minn fuq** is-saqaf u mhux **minn ġo** is-saqaf, u dana sabiex jiġi assikurat l-integrita' u s-sigurta' tas-saqaf, propjeta' komuni tal-partijiet.

Ikkunsidrat

32. Il-Qorti tosserva illi, fuq bażi legali, l-intimat ikkontenda illi s-saqaf huwa ko-propjeta' tal-partijiet u għalhekk huwa kellu użu sa nofs tas-saqaf filwaqt illi saħaq illi l-kwistjoni ġia' ġiet ikkunsidrata fil-fond fil-proċeduri kriminali u għalhekk il-provi hemm prodotti w il-konklużjonijiet hemm milħuqa għandhom jimmilitaw a favur ta' l-intimat.

33. Dwar il-kwistjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, din il-Qorti jisgħobbiha tosserva illi huwa fatt ben magħruf illi proċeduri ċivili u proċeduri kriminali huma **ben distinti** minn xulxin, kemm fejn dak illi jirrigwarda livell ta' prova kif ukoll dwar responsabbilta', filwaqt illi ma tistax tosserva illi kien ċar, mill-bidu, illi fil-każ odjern, il-pendenza bejn il-partijiet kienet waħda ta' natura ċivili u ċertament qatt ma setgħet tkun waħda ta' natura kriminali. Dana huwa dovut għal fatt illi huwa ċar li s-saqaf huwa propjeta' komuni taż-żewġ partijiet, u kwindi qatt ma setgħu jirriżultaw l-elementi ta' "ragion fattasi". Li jidher li ma huwiex ċar għall-intimat huwa l-limitazzjoni tal-użu ta' tali saqaf, liema fatt iwassal għal azzjoni ċivili, ossija l-azzjoni odjerna.

34. Jirriżulta ċar illi, a tenur tal-Artikolu 489 (1) tal-Kap 16,

> *Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprjetà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso.*

35. Ma għandu jkun hemm ebda dubju dwar il-fatt illi s-saqaf tal-kamra tal-banju tar-rikorrenti illi huwa wkoll l-art tal-kamra tal-banju ta' l-intimat huma propjeta' in komuni bejn il-partijiet u dana pro indivizo.

36. Jirriżulta, iżda illi, a tenur tal-Artikolu 491 tal-Kap 16,

> *"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -*
>
> *(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;*
> *(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."*

37. Jirriżulta fatt li ċertament ħadd ma jista' jikkontendi, illi saqaf huwa intiż sabiex jiddividi fond minn ieħor u għandu jinbena b'mod illi jassikura s-sigurta' u l-inkolumita ta' kull min huwa propretarju ta' tali saqaf.

38. Jirriżulta ċar, mill-provi prodotti, illi s-saqaf, meta nbena oriġinalment, ma kellu ebda qasma fih sabiex jingħadda pipe tal-ilma tad-60mm u jidher ċar illi tali trinka saret wara illi nbena s-saqaf.

39. Jirriżulta wkoll illi, meta l-intimat kien qiegħed jagħmel ix-xogħolijiet, il-persuna ili huwa qabbad biex jagħmel ix-xogħolijiet tal-bathroom sab trinka iżgħar fis-saqaf u biex

jgħaddi l-pipe tas-shower, wessgħa u ħaffer tali trinka ġos-saqaf biex jgħaddi l-pipe il-gdid.

40. Jirriżulta illi dawna x-xogħolijiet ikkawżaw ħsarat fis-saqaf lir-rikorrent.

41. Jirriżulta wkoll illi ma huwiex skond is-sengħa u l-arti illi wieħed jqatta' trinka ġo saqaf sabiex jgħaddi pipe ta' l-ilma, stante illi s-sens komun jiddettalek illi tali xogħolijiet ser naturalment idgħajfu l-istruttura tas-saqaf u għalhekk jipperikola l-bini kemm għall-intimat li kien qed jirranġa l-kamra tal-banju tiegħu, u aktar u aktar għar-rikorrenti illi għandu kamra tal-banju taħt dana is-saqaf li fih ġiet imħaffra trinka.

42. Jirriżulta wkoll, mill-provi, illi filwaqt illi l-intimat għarraf lir-rikorrent illi huwa kien ser ibiddel il-kamra tal-banju tiegħu, ħaġa illi kellu kull dritt illi jagħmel, jidher illi naqas milli jgħid lir-rikorrent illi, bħala riżultat, kien ser iħaffer trinka fis-saqaf biex jgħaddi l-pipe tad-drain tas-shower, ħaġa illi huwa ma setgħax jagħmel mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti.

43. Jirriżulta, di fatti, illi a tenur tal-Artikolu 493 tal-Kap 16,

> *Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.*

44. Jirriżulta bla dubju illi kunsens sabiex isir it-tħaffir fit-trinka qatt ma ingħatat mir-rikorrent, u di fatti ir-rikorrent waqqaf lill-intimat milli jkompli bix-xogħoljijet meta ntebaħ b'dak illi kien qiegħed jagħmel l-intimat – indikazzjoni ċara li kunsens ma kienx hemm.

45. Jirriżulta, għalhekk, illi għalkemm huwa minnu illi l-intimat huwa ko-propretarju tas-saqaf flimkien ma' l-intimat, huwa kellu **l-obbligu** illi jgħarrfu illi kien ser jagħmel tibdil fis-saqaf billi jħaffer trinka fih, obbligu intiż sabiex jiġu rispekkjati d-drittijiet komuni tal-partijiet, liema drittijiet l-intimat kiser meta huwa ħaffer is-saqaf mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti.

46. Jirriżulta wkoll illi l-fatt li, kif stqarret il-perit tal-Qorti, "*minn saqaf għoli ta' 6" kien fadal xi żewġ pulzieri konkos taħt il-pajp*", hija indikazzjoni ċara illi x-xogħol li għamel l-intimat kien qiegħed jipperikola l-istabbilta' tas-saqaf u kellha tiġi rimedjata, liema rimedju ingħatalu iżda huwa naqas milli jonora bis-sħiħ.

47. Jirriżulta, għalhekk, illi d-difiża kollha ta' l-intimat ma treġġix u illi r-rikorrent kellu kull dritt illi jirrikorri quddiem dawna l-Qrati sabiex jipproteġi d-dritt ta' kompropjeta tiegħu tas-saqaf u jirriprestina s-saqaf fl-istat oriġinali tiegħu meta ġie mibni oriġinalment.

Konsiderazzjonijiet finali

48. Jirriżulta illi r-rikorrent, fit-talba tiegħu, talab lill-Qorti sabiex, f'każ li l-intimat jonqos milli jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali, huwa jingħata d-dritt jeżegwixxi tali xogħolijiet huwa stess.

49. Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tosservax, madanakollu, illi tali soluzzjoni hija ċertament waħda improponibbli, stante illi ma huwiex f'loku illi l-Qorti tagħti dritt lir-rikorrent illi jidħol fid-dar ta' l-intimat, ikissirlu l-kamra tal-banju kollha u jimla t-trinka bil-materjal idoneju.

50. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi r-rikorrent irid jingħata rimedju sabiex jiġi assikurat illi l-intimat jitqiegħed f'pożizzjoni illi jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali u f'każ illi jonqos minn dan, l-intimat isofri konsegwenzi intiżi, unikament, biex iġġiegħlu jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali.

51. Għal dan il-għan, fid-deċiżjoni finali tagħha, l-Qorti ser tipproċedi biex tordna lill-intimat jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali li jiġu lilu indikati mill-Perit tal-Qorti Marie Louise Caruana Galea, liema xogħolijiet għandhom isiru mhux aktar tard minn tlett xhur wara li tali deċiżjoni tkun finali, u fin-nuqqas ta' dan, l-intimat jibda jinkorri penali kuljum li tibqa' għaddejja sa dakinhar illi jiġi ċertifikat mill-Perit Teknku illi x-xogħolijet rimedjali saru, b'dan illi, wara t-trapass ta' sitt xhur minn meta d-deċiżjoni odjerna tkun finali, r-rikorrent ikollu **wkoll** id-dritt illi jsib akkomodazzjoni alternattiva, a spejjeż ta' l-intimat, f'każ illi l-Perit tal-Qorti tiddikjara illi l-kamra tal-banju tar-rikorrenti bħala perikoluża in vista tas-saqaf reż perikolanti mix-xogħolijet ta' l-intimat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u rat ix-xhieda prodotti quddiem il-Perit Tekniku,

Wara illi rat ir-rapport tal-Perit Tekniku w id-domandi in eskussjoni li saru darbtejn mill-intimat,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat;

Tiddikjara illi x-xogħolijiet eżegwiti mill-intimat fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju, illi huwa in komun bejn il-partijiet, illeda d-drittijiet tar-rikorrent u kkawża ħsarat strutturali għad-dannu tar-rikorrent;

Tordna lill-intimat sabiex, fi żmien tlett xhur millum, jgħaddi biex jagħmel ix-xogħolijiet kollha rimedjali illi jiġu lilu indikati mill-Perit Tekniku tal-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema indikazzjoni għandhom ikunu in linea ma' dak stabbilit fir-rapport tekniku ta' l-istess Perit;

Tordna illi f'każ li x-xogħolijiet rimedjali ma jsirux fit-terminu fuq stabbilit, l-intimat jibda jinkorri penali ta' ħamsin Euro (€50) kuljum sakemm isiru x-xogħolijiet rimedjali kif ċertifikati mill-Perit Tekniku;

Tordna illi f'każ li tali xogħolijiet rimedjali ma jkunux għadhom saru sa żmen sitt xhur mid-data tas-sentenza, apparti l-penali fuq indikata, l-intimat huwa kkundannat iħallas għall-akkomodazzjoni alternattiva għar-rikorrent sakemm isiru x-xogħolijet rimedjali, b'dan illi dana japplika **biss** jekk il-Perit Tekniku tistabilixxi illi huwa ta' perikolu għar-rikorrent illi jgħix fil-fond u jagħmel użu mill-kamra tal-banju bis-saqaf fl-istat li hu.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni kollha **kif ukoll** tal-Perit Tekniku fl-eżekuzzjoni tas-sentenza odjerna għandhom ikunu a kariku ta' l-intimat.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur