MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1102/1991/1

Mario Attard

Vs

Lino Portelli u b'digriet tas-17 ta' Jannar 1992 il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza ta' George Portelli.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur ghandu l-utili dominju temporanju tal-fond 157A Triq Sant' Elena, Sliema, filwaqt li l-konvenut ghandu l-appartament sovrastanti;

Premess illi l-konvenut naqa li jiehu hsieb l-appartament tieghu adegwatament u qed jikkaguna hsara ngenti fil-

fond ta' l-attur kif jirrizulta ahjar mic-certifikat anness ma' l-att tac-citazzjoni mahrug mill-perit inkarigat mill-attur u minn provi ohra li jsiru waqt it-trattazzjoni tal-kawza (Dok. A);

Premess illi l-konvenut interpellat biex jirranga l-imsemmi hsarat u biex inehhi l-kawzi taghhom baqa' inadempjenti;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jirranga l-hsarat kolha li gew kagonati fil-fond ta' l-attur b'negligenza da parti tieghu minhabba li naqas li jiehu hsieb adegwatament il-fond tieghu, kif ukoll jirrimwovi l-kawza ta' tali hsarat. A termini ta' l-Artikolu 222 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili l-Qorti mitluba tghid kif ghandha tigi esewita s-sentenza f'kaz illi l-konvenut jonqos li jadempixxi dak li jigi ordnat lilu mil-Qorti fir-rigward ta' l-ewwel domanda;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-10 ta' Ottubru 1991 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi in linea preliminari, huwa ma kienx il-legittimu kontradittur, u kwindi kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi, bla pregudizzju, u fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li t-tiswijiet necessarji bdew isiru buona grazzja ta' l-eccipjent qabel ma giet istitwita l-kawza odjerna;

3. Illi, ghalhekk l-kawza odjerna kienet saret intempestivament;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tas-17 ta’ Jannar 1992 li permezz tieghu gie nominat AIC Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-istess perit gudizzjarju li tinsab a fol. 62 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-12 ta’ Novembru 1997;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda in eskussjoni tal-perit nominat mizmuma fl-udjenza tas-26 ta’ Ottubru 1998;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Permezz ta' l-istanza minnu promossa l-attur, censwalist tal-fond 157A Triq Sant' Elena, Sliema, filwaqt li lmenta minn hsarat kagunati lil fond tieghu mill-fond sovrastanti, tenut b'lokazzjoni mill-konvenut, talab il-kundanna ta' dan l-ahhar biex isewwilu u jirrimedja ghad-danni;

In vista ta' l-ewwel eccezzjoni li tghid li l-konvenut ma kienx il-legittimu kontradittur, il-Qorti, wara li semghet kemm lill-attur (fol. 15) kemm lill-konvenut (fol. 20) laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza ta' sid il-fond sovrastanti ghal dak ta' l-attur. Dan b'digriet tas-17 ta' Jannar 1992;

Kif kien mistenni wkoll f'kawza ta' din ix-xorta l-Qorti ghaddiet biex tinnomina perit tekniku biex dan jikkostata l-hsarat u jirrelata dwar in-natura u l-estensjoni taghhom;

L-attur iddeduca l-ilmenti tieghu fuq il-bazi tal-verifiki maghmula mill-perit ta' fiducja tieghu, kif dettaljati fir-

rapport esebit a fol. 4 tal-process. Fil-kors tal-proceduri l-attur ressaq ilment agguntiv dwar tnixxigha ta' ilma fil-fond tieghu wara li allegatament kien infaqa' *geyser* fil-fond lokat lill-konvenut. Dan ghamlu permezz ta' rikors intavolat fl-14 ta' Ottubru 1993 (fol. 34), u xehed ukoll dwaru (fol. 38);

Jirrizulta mill-korp ta' l-access tenut mill-perit tekniku fit-23 ta' Jannar 1992 lista dettaljata ta' ilmenti li dwarhom hassu aggravat l-attur. Tnejn minnhom jigifieri dawk relattivi ghal perikollu minhabba qsim fil-qiegh tal-gallarija tal-fond tal-konvenut, u l-*overflow* ta' l-ilma mit-tank ta' fuq il-bejt, gew rimedjati mill-konvenut fil-kors tal-proceduri. Ghalhekk il-perit tekniku illimita ruhu ghal-lanjanzi rimanenti (fol. 93), u cioe`:-

i. l-ezistenza tad-*drains* fil-bitha interna ta' l-attur;

ii. il-blata tal-konkos fl-istess bitha;

iii. il-provenjenza ta' l-ilma minn fuq il-bejt ta' kamra tal-konvenut fil-bitha ta' wara;

iv. il-provenjenzxa tat-tnixxigha fil-kamra tal-banju ta' l-attur, li kkawzatlu hsara fis-saqaf, travu u hitan;

Dawn ser jigu konsiderati *seriatium* kif ikkonsidrahom l-istess espert tal-Qorti;

1. L-ewwel ilment fuq indikat huwa gurdikament bla bazi. Ma jirrizultax illi d-diversi kanen hergin mill-fond ta' fuq u li jaqsmu l-arja tal-fond ta' l-attur saru f'xi data wara li l-attur kien akkwista l-fond tieghu b'cens temporanju fl-1977. Ma jirrizulax li f'dan il-kuntest sar xi aggravament b'modifikazzjonijiet jew zidiet tas-servitu` gja ezistenti. "*La legge, vietando di far cose che rende piu` grave la servitu del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrechi un pregudizio reale; non verificandosi il quale, l-atto deve essere mantenuto. Il pregudizio, adunque, sara` ognora la norma che dovranno osservare i tribunali nel pronunziare"* (**Vol. IX p. 589**);

Ghalhekk dan l-ilment la fattwalment u lanqas guridikament ma jista' jkollu success u qed jigi skartat;

2. Dwar il-blata fil-btiha ta' l-attur fejn hemm il-kamra tal-banju irrizulta qsim fil-bazi taghha. Il-perit jattribwixxi din il-kostatazzjoni tieghu ghall-fatt ta' tixrib li kkawza korruzjoni fil-hadid tar-rinforz li espanda u faqa' l-konkos. Huwa eskluda perikolu u bhala rimedju, l-aktar fl-interess tal-konvenut, issuggerixxa li l-blata tigi mirfuda billi jitqieghed travu tal-hadid taht il-blata;

3. Dwar l-ilment ta' ilma li jaqa' fuq il-fond ta' l-attur minn fuq il-bejt ta' kamra fil-fond tal-konvenut , il-perizja teknika tippreciza illi ghalkemm din il-kamra ghandha *pipe* li jferra' fil-bitha ta' wara ta' l-istess konvenut, eppure ippropona bhala *modus vivendi* illi biex zgur jigi evitat perkolazzjoni ta' ilma, meta taghmel bosta xita, ghal fuq il-proprjeta` ta' l-attur ghandu jsir speci ta' *bend* jew alternattiva xort'ohra biex l-ilma jigi devjat ghal kollox direttament fil-fond tal-konvenut;

4. Fuq l-ahhar ilment, li dwaru jirrizulta l-akbar kuntrast ta' l-attur mar-rizultanzi peritali, il-perit tekniku jattribwixxi l-hsara kagunata minn umdita` fil-kamra tal-banju ta' l-attur mhux ghal kollox minn difett fis-sistema tad-*drains* fil-fond tal-konvenut izda wkoll minn katusa ta' l-ilma tax-xita niezla mill-bejt u li nstabet imblukkata minn konkrete fil-livell tas-saqaf ta' l-attur. Fil-fehma tal-perit relatur "l-attur naqas li jipprova li l-hsara li ghandu fil-kamra tal-banju tieghu giet kawzata bl-operat tal-konvenut jew minhabba negligenza jew imperizja ta' l-istess konvenut." B'danakollu, in vista li l-konvenut kien ammetta li kellu *drain* tal-*bidet* bil-hsara, u nfaqa' wkoll il-*geyser*, allura huwa attribwixxa l-htija bil-mod propost minnu u cioe` li l-konvenut jaghmel tajjeb ghas-saqaf tal-kamra tal-banju ta' l-attur u dan billi dan jerga' jinzebah, filwaqt li l-attur ibati l-hsarat l-ohra f'din l-istess kamra;

In kwantu ghall-opinjoni tal-perit tekniku fuq dan l-ahhar ilment dina l-Qorti ma hijiex ghal kollox konvinta mil-konkluzjoni raggunta minnu, u allura ma hijiex marbuta li

taccettaha, kif kien tista' taghmel a norma ta' l-Artikolu 681 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti hi bazata fuq dawn il-konsiderazzjonijiet li, dejjem fil-fehma tal-Qorti, ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika:-

(a) Ma jirrizultax li saru xoghlijiet rimedjali mill-konvenut jew mill-haddiema nkarigati minnu fir-rigward u b'mod dirett, tal-katusa tax-xita *de quo*;

(b) Ma giex pruvat li l-imblukkar tal-katusa ta' l-*overflow* mill-bitha ghat-triq u li titraversa l-garage tal-konvenut sar mill-attur;

(c) Taht it-tirocinju ta' l-avukat ta' l-attur fil-kors ta' l-eskussjoni l-perit ma weriex tant konvinzjoni u hu stess jammetti li ma vverifikax l-katusa in diskussjoni. Lanqas ma indaga dwar ir-responsabilita` ta' min kellu l-obbligu jassikura li l-katusa, provenjenti mill-bejt ta' l-attur, tinzamm fi stat tajjeb u ezenti minn kull hmieg;

(d) Jezistu wkoll konsiderazzjonijiet ohra rilevati fin-Nota ta' Kritika ta' l-attur kif ukoll f'rapporti ta' periti ohra mqabbda mill-attur. Dawn kollha jirrendu l-opinjoni ta' l-espert *in subjecta materja* bhala mhux ghal kollox attendibbli;

Dak li jirrizulta invece car hu li f'okkazjonijiet diversi kien hemm *leakage* mid-*drians* tas-sink tal-kamra tal-banju tal-konvenut (Deposizzjoni ta' Joe E. Spiteri, seduta 15 ta' April 1996), *leakage* mid-*drain* tat-*toilet* u hsara wara li nfaqa' l-*geyser*. Dan dejjem fil-fond tal-konvenut. Kienu dawn il-fatturi, singolarment jew komplessivament, li kkagunaw hsara u deterjorment bl-umdita` fil-kamra tal-banju ta' l-attur. Kieku tabilhaqq il-hsara bid-dhul ta' l-ilma sar minhabba l-applikazzjoni tal-konkrete mal-katusa perpendikulari, liema konkrete sar bosta snin qabel, kif jispjega ruhu illi t-tixrib fis-saqaf ta' l-attur ma sarx qabel izda avvera ruhu proprju meta kien hemm *leakages* mill-kamra tal-banju tal-konvenut? Il-Qorti hi konvinta minn dak dedott minnha mill-provi illi l-kawza prossima tal-

hsarat fil-fond ta' l-attur sar minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenut;

Dan stabbilit, irid jinghad bhala konsiderazzjoni ta' dritt illi ghal kaz jghoddu d-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodici Civili;

Dejjem ukoll in meritu ghal dan il-kaz tehtieg ukoll issir din ir-riflessjoni. Il-fond fejn sehhet it-tnixxigha ta' l-ilma kien mikri lill-konvenut u din it-tnixxigha estendiet ghall-fond ta' l-attur tenut minnu b'cens temporanju. Din il-qaghda kienet ghalhekk timponi fuq l-attur li jipprova pozittivament il-htija u responsabilita` tal-konvenut kemm ghall-fatt li sehhet it-tnixxigha kif ukoll ghad-danni konsegwenzjali. Dan ghaliex il-presunzjoni *iuris tantum* li tidderoga mill-principju *culpae non praesumitur* tar-responsabilita` tal-kerrej kontemplat fl-Artikolu 1561 tal-Kodici Civili ma tistendix ghal danni kagjonati bl-istess tnixxigha ta' ilma fil-fond vicin. Allura skond ir-regola komuni jinkombi fuq l-attur il-prova tal-*culpa*;

Fil-fehma tal-Qorti din il-prova jidher li saret u l-attur irnexxielu f'dan il-kuntest tat-tnixxigha ta' l-ilma jiddimostra illi l-*fons et origo mali* kienu l-hsarat fis-sistema tad-*drains* fil-kamra tal-banju tal-konvenut;

Dan iwassal ghall-osservazzjoni riflessa fid-decizjoni fl-ismijiet "**Borg -vs- Falzon" a Vol. III p. 16** fis-sens illi "*non puo` un vicino esimersi dallo obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo ...";*

Mill-atti processwali jidher illi ghalkemm debitament awtorizzata l-kjamata fil-kawza ta’ George Portelli mill-Qorti b’digriet moghti fl-udjenza tas-17 ta’ Jannar 1992, dan baqa’ qatt ma gie notifikat bl-att tac-citazzjoni u aktar u aktar qatt ma gie imsejjah biex jixhed.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tillibera lill-kjamat fil-kawza George Portelli mill-osservanza tal-gudizzju u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tikkundanna lill-istess konvenut jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali u dawk riparatrici fil-fond ta' l-attur limitatament ghal dak rigwardanti l-blata tal-konkos, id-devjazzjoni tat-tnixxigha ta' l-ilma minn fuq il-bejt tal-kamra appartenenti lill-fond ta' l-istess konvenut u l-hsarat fil-kamra tal-banju fil-fond ta' l-attur. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru zmien xahrejn taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett Rene` Buttigieg, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

Fin-nuqqas li l-konvenut jonqos li jadempixxi ruhu ma' l-ordni lilu moghtija u fiz-zmien prefiss l-attur huwa awtorizzat jaghmel hu stess ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenut. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom ukoll isiru taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi perit.

L-ispejjez tal-kawza huma a kariku tal-konvenut.

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