MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 303/1994/2

Michelina Mifsud u bintha Spiridiona Mifsud

-vs-

John u Rosaria mizzewgin Darmanin

Il-Qorti;

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

Premess illi l-konvenut John Darmanin, minghajr permess ta’ l-atturi wahhal qrun mal-hajt taghhom biex jipprovoka lill-girien, ad insaputa u bla permess ta’ l-atturi;

Premess illi huwa rabat il-ventijiet tat-*television* tieghu mal-pajpijiet ta' l-inxir ta' l-atturi fuq bejt taghhom minghajr permess;

Premess illi l-konvenut pogga qsari mal-hajt divizorju ta' l-atturi fil-bitha tieghu, kif ukoll pogga hamrija mal-hajt divizorju ta' l-atturi b'mod li qed jikkawzalhom hsara kbira fl-istess hajt anki fuq in-naha taghhom;

Premess illi l-konvenut kien qala' l-hajt divizorju fil-parapett u rega' bnieh b'mod illi hallieh bla qatran u peress li hallieh bil-hamrija mieghu qed jigrilu l-hsara barra li nvada l-arja ta' l-atturi;

Premess illi minkejja li kien interpellat biex jottempera ruhu mal-ligi f'dawn l-affarijiet, baqa' inadempjenti;

Talbu ghaldaqstant l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi ghar-ragunijiet premessi kif ukoll ghall-invasjoni ta' l-arja taghhom, okkorrendo permezz tan-nomina ta' periti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrimedjaw ghad-danni hekk sofferti taht id-direzzjoni tal-perit arkitett tal-Qorti, billi jaghmlu it-tiswijiet u jiehdu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess dak kollu mehtieg ghas-spejjez tal-konvenuti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jnehhu l-qrun minn mal-hajt u l-ventijiet minn mal-pajpijiet ta' l-atturi;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess huma;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-10 ta' Settembru 1993 u dik bonarja tas-6 ta' Awissu 1993;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tas-6 ta’ Gunju 1994 li permezz tieghu l-konvenuti gew awtorizzati jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom u dan wara li ggustifikaw il-kontumacja taghhom;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok ma kienx hemm ventijiet mal-proprjeta` ta’ l-attrici; il-qsim u l-qsari jinsabu fi proprjeta` assoluta tal-konvenuti, ghalhekk kwantu t-talbiet jirrigwardaw il-pretensjonijiet fuq imsemmija ghandhom jigu michuda;

2. Illi ghall-bqija, it-talbiet l-ohra huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-konvenuti ma kkagunaw ebda hsara fil-proprjeta` ta’ l-attrici;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tad-29 ta’ April 1994 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Rene` Buttigieg biex jaccedi fuq il-fond in kwistjoni u jistabbilixxi l-hsarat lamentati mill-atturi, l-entita` u l-kawza taghhom u jirrakkomanda rimedji;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi espert tekniku li tinsab a fol. 51 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tas-6 ta’ Frar 1998;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda in eskussjoni tal-perit relatur maghmula fl-udjenza tal-11 ta’ Gunju 1999;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Mill-provi akkwiziti f'din l-istanza gew identifikati dawn il-lanjanzi ta' l-atturi:-

I. Irbit bla permezz ta' ventijiet mal-pajpijiet;
II. Umdita` provenjenti minn hamrija fil-bitha tal-konvenut adjacenti mal-hajt divizorju kif ukoll minn qsari, dwieli u sigar u t-tisqija taghhom;
III. Umdita` kawzata minn hamrija mal-hajt divizorju fil-parapett tant li l-ewwel filata tieghu hija mmermra;
IV. Tnehhija tal-hajt divizorju fil-parapett u rikostruzzjoni tieghu mhux skond l-arti u s-sengha tant li nvada l-arja taghhom;
V. Twahhil ta' qrun fil-livell ta' l-opra morta;

Qabel ezami ta' dawn is-singoli lmenti jinhass opportun illi tigi rettifikata u korretta l-impressjoni dedotta fil-fehma espressa mill-perit tekniku dwar il-hajt divizorju u l-komunanza dwaru. Dan qed jigi rilevat in kwantu fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jafferma li l-hajt divizorju fil-bitha tal-konvenut jappartjeni lil dan ta' l-ahhar. Dan fuq l-assunt illi, dejjem skond l-espert gudizzjarju, ma ngiebet l-ebda prova dwar hlas ta' appogg jew ta' xi rimessjoni jew tpacija tieghu. Fil-fehma tal-Qorti din l-konkluzjoni hi guridikament insostenibbli;

Hu risaput minn dak stabbili fil-Kodici Civili, ex-Artikolu 409 tieghu, illi, salv dak li jinghad fis-subinciz (2) tieghu, s-subparagrafu (1) johloq presunzjoni ta' komunjoni rigward hajt li qieghed jaqsam fond minn iehor. L-istess artikolu tal-ligi jistabilixxi presunzjoni ohra fis-sens illi fejn minn naha wahda jkun hemm bini, u minn naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini [subinciz (3)]. Fl-ewwel paragrafu, imbaghad, ta' l-artikolu

segwenti 410, il-Kodici Civili jissokta jipprovvdi li l-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju;

Kif dottrinalment espost din il-presunzjoni ta' komunjoni ssib il-fondament taghha fl-interess li ghandhom il-proprjetarji tal-fondi kontigwi. Dan skond it-taghlim tal-**Pacifici-Mazzoni** ("Codice Teorico – Pratico di Diritto Civile", Vol. II para. 377). F'dan is-sens ukoll id-decizjoni fl-ismijiet "**Carmelo Cachia –vs- Joseph Darmanin et**", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1977;

Il-komunjoni jew il-proprjeta` esklussiva ta' hajt, kif traccjat u dezunt mill-precitati disposizzjonijiet, "*si puo provare tanto con un titolo quanto con qualunque altro segno che, avuto riguardo all' epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione*" (**Vol. XVI P II p 221**);

Il-hajt in kwestjoni li jifred il-bitha tal-konvenut mill-bini ta' l-atturi iservi lit-tnejn u fil-fatt mill-provi jirrizulta li l-atturi ghamlu uzu minnu billi sahansitra addentellaw *cupboards* mieghu minn naha tal-fond taghhom. Ir-rendiment komuni kienet f'din id-data cirkostanza tobblighom certament ghall-obbligu tal-hlas ta' l-appogg u dan anke indipendentement mill-istat innifsu tal-hajt ("**Spiridione Pizzuto –vs- Nicholas Camilleri**", Appell Civili, 22 ta' mejju 1989). Hu ben pacifiku illi "*chi rende comune un muro con appoggiarvi delle opere non puo` esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione*" (**Vol. VI pagna 183**);

Dak li hu importanti hu l-vantagg akkwistat u l-prova tal-komunanza tal-hajt. Kif ahjar imfisser fid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Cutajar –vs- Giuseppe Pace**", Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Marzu 1957 a Vol. XLI P II p 941, "appogg ifisser mhux biss addentallament tal-bini mal-hajt ta' hadd iehor, izda anki li dan il-hajt ikun irrenda servizz

lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpogga bini mieghu; basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt";

B'din il-kostatazzjoni l-Qorti qed tiddipartixxi mill-osservazzjoni tal-perit tekniku fuq dan il-punt. Dan fis-sens illi kuntrarjament ghal dak ritenut mill-espert taghha l-Qorti qed tqis li si tratta ta' hajt li ghandu jitqies komuni;

Tali deduzzjoni naturalment iggib maghha certi konsegwenzi u sanzjonijiet mil-ligi prevvisti;

Hekk a propozitu skond l-Artikolu 419 tal-Kodici Civili ebda wiehed mill-girien ma jista' "iwahhal jew ipoggi mal-hajt, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida" [subinciz (b)] jew iqieghed hwejjeg korrozivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni [subinciz (c)] jew "jigma ma' hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehu hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmelx b'rass jew xort' ohra hsara lill-gar l-iehor";

Effettivament jirrizulta li fil-mori tal-kawza tnehhiet il-hamrija kemm mill-bitha kif ukoll mill-*front garden* ossija minn fejn kienet imqeghda hdejn il-parapett. B'hekk f'dan il-kaz il-konvenuti ottemperaw ruhhom mad-disposizzjoni espressa tal-ligi surreferita;

Naturalment il-fatt ta' l-ezistenza ta' hamrija mal-hajt komuni ma jfisserx illi awtomatikament u ghal din ir-raguni *per se* d-danni lamentati huma derivanti minn dan il-fatt. Id-duttrina legali trid li biex tezisti l-kolpa jrid jirrizulta *nexus* ta' kawza u effett mad-danni allegatament sofferti;

Issa l-perit tekniku rrelata li r-rizultanzi, kemm ghal fatt tal-hamrija mal-hajt divizorju kif ukoll ghat-tisqija tal-pjanti li l-konvenut ghandu mal-hajt divizorju, ma kienux sufficcjenti biex jipprovaw ir-responsabilita` tal-konvenuti fil-kuntest

ta’ l-umdita` sofferta mill-atturi. Huwa bbaza ruhu principalment fuq il-konkomitanza tat-tisqija mal-fatt tax-xita u kkonkluda li t-tixrib li seta’ sar tat-tisqija ma setax kien konsiderevoli in paragun mal-volum tax-xita. Influwenzat ukoll il-konkluzjoni tieghu l-fatt illi t-tqeghid tal-*cupboards* mal-hajt divizorju in ezami naqqas l-evaporazzjoni ta’ l-umdita` mill-hajt divizorju;

Fic-cirkostanzi, anke jekk wiehed jammetti xi konnessjoni bejn it-tisqija, semplicement bhala wiehed mill-fatturi kontributorji possibbli, u l-hsara lamentata mill-atturi, ma jidherx skond l-accertamenti teknici illi wiehed jista’ jigbed x’ inferenza minn dan illi t-tisqija, jew, del resto, il-hamrija, kienet il-kawza prossima u determinanti tad-dannu. Anke kieku kellu jigi ritenut li jezisti certu element ta’ kontributorjeta` bil-fatt tat-tisqija, huwa difficli, imbaghad, li wiehed jazzarda jghid x’kien il-grad ta’ kontributorjeta`. “*Guesswork* mhux arbitriju prudenzjali u certament lanqas kriterju indikat fis-sentenzi”, kif kellu okkazjoni jesprimi ruhu l-gharef Imhallef Maurice Caruana Curran sedenti fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-kawza “**Philip Agius –vs- Captain Joseph Baldacchino Kerr**”, deciza fit-28 ta’ Ottubru 1971, u li ghall-aspetti ta’ fatt u tad-dritt fiha kontemplati taghmel qari interessanti ghal finijiet ta’ l-istanza prezenti fuq il-materja agitata u appena trattata;

L-atturi ma ipprevalewx ruhhom mill-fakolta lilhom koncessa mill-Kodici ta’ Procedura u Organizzazzjoni Civili li jitolbu n-nomina ta’ periti addizzjonali, u l-eskussjoni taghhom ta’ l-espert tal-Qorti ma wassletx biex iddghajjef l-opinjoni teknika tieghu. Anzi ghal kuntrarju jidher li l-espert baqa’ determinat fuq il-veduta minnu espressa fir-relazzjoni peritali illi r-raguni principali ta’ l-umdita` hu attribwit ghal fatt ta’ l-ezistenza ta’ hajt singlu espost. Billi kienu l-konvenuti li bnew l-ewwel kien jispetta lill-atturi illi meta kienu jafu l- istat ta’ fatt, u cjoe li l-hajt divizorju kien mibni tas-singlu messhom hadu hsieb jikkawtelaw ruhhom fil-kors tal-kostruzzjoni tal-fond taghhom;

Il-Qorti ma tistax tkun tant pruzuntuza illi tmur kontra l-opinjoni teknika ta' l-espert taghha meta tali opinjoni ma gietx ragjonevolment skossata bi prova ohra konvincenti;

Kwantu ghal lanjanzi l-ohra l-perit gudizzjarju sab li dawk koncernanti l-fatt ta' addentellar tal-qrun u ta' l-okkupazzjoni ta' l-arja ta' l-atturi fil-faccata tal-parapett, huma gustifikati u jinsabu sostenuti mill-verifiki u kostatazzjonijiet tieghu. Ghalhekk ser tipprovvdi dwarhom fil-parti disposittiva ta' din is-sentenza. Fir-rigward il-Qorti taghmel taghha dak provvdut f'paragrafu (C) a fol. 76 u paragrafu (G) a fol. 83 tar-rapport peritali.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ssib lill-konvenuti responsabbli ghall-invazjoni ta' l-arja ta' l-atturi meta r-recint jew parapett rikostruwit mar oltre l-punt li kien jasal l-istess parapett antecedenti. Dan fis-sens illi l-pilastru tal-parapett invada l-proprjeta` ta' l-attrici kif ahjar imfisser fir-relazzjoni peritali [paragrafu (G) a fol. 83]. Ghal dawk li huma danni reklamati minhabba umdita` fil-hajt divizorju ma ssibx lill-konvenuti responsabbli ghalihom;

Tilqa' t-tieni domanda attrici fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti biex a spejjez taghhom jindetreggjaw il-parapett ghall-istat *ante quo* biex b'hekk tispicca kull invazjoni ta' l-arja tal-fond ta' l-atturi. Fin-nuqqas li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dan fiz-zmien perentorju ta' xahar mil-lum, allura fis-sens tat-tielet talba, l-atturi huma minn issa awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tal-konvenuti. Ix-xoghol rimedjali hawn kontemplat ghandu jsir taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett Rene` Buttigieg li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, spejjez ghall-konvenuti;

Tilqa' r-raba' domanda u tikkundanna lill-konvenuti jirrimwovu l-qrun li wahhlu mal-hajt jew l-opra morta. Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-kwestjoni dwar il-ventijiet billi dawn gew rimossi fil-mori tal-kawza. Anke

hawn il-Qorti tawtorizza lill-atturi jnehhu l-qrun surreferit a spejjez tal-konvenuti. F'dan is-sens tilqa' l-hames talba.

In kwantu ghall-ispejjez tal-kawza, konsiderati c-cirkostanzi kollha partikolari f'din l-istanza, dawn ghandhom jigu sopportati kwantu ghal kwart (¼) mill-atturi u tliet kwarti (¾) mill-konvenuti.

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