MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tad-19 ta' Settembru, 2003

Citazzjoni Numru. 32/1992/1

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur fejn wara li ppremetta illi d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni;

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru sebgha u hamsin (57), Triq Ghajn Qamar, Xaghra, Ghawdex, liema fond huwa attigwu ghall-fond tal-konvenut intimat John Ernest Middleton illi fil-prezent jinsab allontanat mill-pajjiz;

Illi l-konvenut nomine ddepozita kwantita’ ta’ hamrija fil-gnien retrostanti l-fond tieghu tant li l-wicc tal-hamrija gie oghla mill-invell tal-fond proprjeta’ ta’ l-attur, liema hamrija ghalkemm ma gietx depositata mal-hajt tad-divizjoni, qed tigi sopportata minn hajt singlu li ttella’ jmiss kwazi mal-hajt tad-divizjoni tant li thalla spazju ristrett wisq bejn iz-zewg hitan;

Illi l-hajt li ttella’ sabiex jilqa’ l-hamrija ma huwiex mibni b’sahhtu bizzejjed sabiex jirrezisti l-pressa tal-hamrija u ta’ l-ilma u diga’ qed juri sinjali ta’ cediment kif iccertikah il-Perit Arkitett Teddy Busuttil li kopja tar-rapport bil-konstatazzjonijiet tieghu gie anness mal-protest gudizzjarju pprezentat quddiem dina l-Onorabbli Qorti fil-4 ta’ Dicembru 1991, bil-konsegwenza illi jekk l-imsemmi hajt icedi tigi kawzata hsara lill-hajt divizorju.

Ukoll l-ispazju illi thalla mill-hajt tad-divizjoni tant huwa ristrett illi l-kanal ma jistax jitnaddaf bil-konsegwenza illi t-trab u l-hmieg li jaqa’ flimkien ma’ l-ilma illi jinzel qed jikkawza umdita’ fl-istess hajt ghaliex il-konvenut nomina m’ghamilx qabel dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex ma ssir ebda hsara fil-hajt divizorju bhal iblakkar u kisi ta’ l-istess hajt bil-plastic biex jirrezistu l-umdita’ liema nuqqas gie konstatat ukoll mill-Perit Arkitett fir-rapport tieghu.

Illi l-kanal ta’ bejn l-imsemmija hitan mhux jitnaddaf mit-trabijiet u hmigijiet ohra, meta tinzel xita qawwija l-ilma li jakkumula qed joskula fil-proprjeta’ ta’ l-attur b’dannu ghall-istess.

Illi meta taghmel ix-xita l-attur qed jiskontra xi ilma illi qieghed joskula fi hwejjgu minn taht il-paviment u probabbilment dan qed inixxi mill-katusa tad-drenagg illi minnha jghaddi ukoll l-ilma tax-xita illi jaqa’ minn fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut nomine, liema katusa jew mhix imqabbda tajjeb jew hija mxaqqa’ u lanqas hija f’boghod mill-hajt divizorju kif titlob il-ligi.

Illi xi ilma tax-xita li jaqa’ fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut nomine qed jidhol fi proprjeta’ ta’ l-attur u qed jikkawza umdita’ fil-hitan tad-divizjoni u cioe’ fil-kmamar ta’ l-ikel, tas-salott u tal-kaxxa tat-tarag u ghalhekk hemm bzonn li jsiru t-tiswijiet mehtiega.

Illi l-attur irid illi jsiru dawk ix-xoghlijiet u t-tiswijiet mehtiega sabiex ma tibqax issir aktar hsara la fil-hajt divizorju illi tieghu ghandu l-komunjoni u lanqas fil-proprjeta’ tieghu u ghalkemm il-kovnenut nomine gie interpellat diversi drabi huwa baqa’ inadempjenti.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli tal-hsara illi qed issir kemm fil-hajt divizorju u kemm fi proprjeta' ta' l-attur minhabba umdita' u oskular ta' ilma ghar-ragunijiet kif fuq gia spjegati u dana prevja n-nomina ta' perit arkitett.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jesegwixxi dawk ix-xoghlijiet u jaghmel dawk it-tiswijiet li huma mehtiega sabiex ma tibqax issir aktar hsara kif gia spjegat;

3. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal-kovnenut nomine.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju prezentat fl-4 ta' Dicembru 1991.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa jinsab imharrek.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament ikkonfermata, kif ukoll il-lista tax-xhieda annessa.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-hajt singlu li bena l-konvenut sar proprju biex jipprotegi l-hajt ta' l-attur mill-hamrija.

2. Il-hajt divizorju kif ukoll ix-xoghol l-iehor li sar fil-proprjeta' tal-konvenut sar taht is-sorveljanza tal-perit tekniku Victor Bigeni u kollox sar skond l-arti u s-sengha.

3. Illi jekk jirrizutla xi nuqqas fil-konfront ta' l-attur ghandu jigi kjamat fil-kawza l-perit inkarigat mix-xoghlijiet in kwistjoni u cioe' l-AIC Victor Bigeni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut debitament guramentata u l-lista tax-xhieda annessa.

Rat id-digriet taghha diversament preseduta fejn inhatar kuratur tal-assenti konvenut, John Ernest Middleton, fil-persuna ta’ Dr Alfred Grech.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Dr Alfred Grech nomine fejn ecepixxa:

1. illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress li l-hajt singlu li bena l-konvenut sar proprju biex jipprotegi l-hajt tal-attur mill-hamrija;

2. illi l-hajt divizorju kif ukoll ix-xoghol l-iehor li sar fil-proprjeta’ tal-konvenut sar taht is-sorveljanza tal-perit tekniku Victor Bigeni u kollox sar skond l-arti u s-sengha;

3. illi jekk jirrisulta xi nuqqas fil-konfront tal-attur ghandu jigi kjamat fil-kawza il-perit inkarigat mix-xoghlijiet in kwistjoni u cioe’ l-AIC Victor Bigeni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu akkluza l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet taghha tat-28 ta’ Mejju 1992 fejn gie nominat l-AIC Godfrey Baldacchino u id-digriet sussegwenti tat-28 ta’ Gunju 2000 fejn l-imsemmi Vella Baldacchino gie sostitwit bl-AIC Joseph Mizzi.

Rat r-relazzjoni tal-imsemmi AIC Joseph Mizzi (folio 272 et seq).

Rat il-verbal taghha tal-14 ta’ Marzu 2003.

Rat u ezaminat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Din hi kawza li fi hdax il-sena pproduciet rapport peritali ta' erba' faccati u xejn izjed u biex titkompla tintwera t-traskuragni li donna hakmet din il-kawza fil-kors tal-proceduri inoltrati li kkaratterizawha lanqas jirrizultaw in atti l-verbali tad-diversi accessi u seduti li huma ndikati li nzammu. Intant mill-atti jirrizulta li fit-28 ta' Mejju 1992 il-Qorti kif allura preseduta kienet innominat lill-Perit Arkitett Godfrey Vella Baldacchino "biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet tal-konvenut". Sa kemm gie sostitwit fit-28 ta' Gunju 2000 l-imsemmi Perit Arkitett Vella Baldacchino esebixxa biss zewg inkartamenti fejn hemm elenkati s-seduti u accessi li kienu sa allura inzammu, ossija sat-12 ta' Novembru, 1993. Sussegwentement u bis-sostituzzjoni tal-imsemmi Vella Baldacchino l-proceduri saru b'izjed alakrita' u fit-22 ta' Marzu 2002 jekk xejn gie presentat rapport. Sussegwenti ghal dan din il-Qorti jidrilha li tat zmien bizzejjed sabiex ir-rapport jigi ezaminat u okkorrendo li l-Perit Arkitett li fformula r-rapport jigi eskuss. Fl-14 ta' Marzu ta' din is-sena imbaghad halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-lum meta osservat li minkejja d-differimenti li kkoncediet ma kien gie registrat ebda progress.

Intant il-bazi tal-kawza proposta mill-attur kif jemergi mid-dikjarazzjoni guramentata tieghu hi l-hsara li huwa jallega li qieghed isofri minhabba:

i. li l-konvenut qieghed hamrija f'invell ghola minn dak tal-attur, isserah ma' hajt mibni mill-konvenut vicin hafna il-hajt divizorju li jaqsam iz-zewg proprjetajiet rispettivi tant li l-ispazju bejn dan il-hajt mibni u dak divizorju huwa ristrett wisq;

ii. li l-hajt mibni mill-konvenut mhux b'sahhtu bizzejjed biex jilqa' l-pressa tal-hamrija u ta' ilma u billi dan il-hajt gja qed juri sinjali ta' cediment hu jista' ibati danni;

iii. li minhabba l-ispazju tant ristrett li thalla bejn iz-zewg hitan il-kanal bejnithom ma jistax jitnaddaf bil-konsegwenza illi l-kumulu ta' trab u hmieg qed jikkawza umidita' lill-hajt divizorju, oltre li l-ilma li qieghed

jakkumula fil-kanal meta taghmel xita qawwija qeghdha tidhol fil-proprjeta tal-attur;

iv. li l-attur qieghed wkoll isofri skular ta' ilma minn taht il-paviment kawza katusa tad-drenagg li tiehu l-ilma tal-bejt tal-fond tal-konvenut u apparti li dan l-ilma qieghed ukoll jidhol fi proprjeta' tieghu u tikkawzalu umidita' senjatament fil-kamra tal-ikel, tas-salott u tal-kaxxa tat-tarag. Il-konvenut iddefenda il-posizzjoni tieghu billi tenna li l-hajt lamentat inbena proprju biex jigi protett il-hajt divizorju u f'kull kaz ix-xoghol sar bl-opera tal-Perit Victor Bigeni li okkorrendo ghandu jigi kjamat fil-kawza haga li tul dawn il-hdax il-sena qatt ma saret.

Illi l-perit arkitett sostitut fir-relazzjoni tieghu (folio 82 et seq) ikkonststa:

a. li l-hajt in kwistjoni kien biss erba pulzieri boghod mill-hajt divizorju, ghalhekk l-ispazju ma kienx possibbli jitnaddaf, u b'konsegwenza ta' ilmiet tax-xita il-hajt divizorju jumda wkoll minhabba l-kumulu ta' detriti li jistagnaw fl-ispazju;

b. li l-medda ta' katusi tinsab adjacenti mal-hajt divizorju u ma hiex miksija bil-konkos. Ukoll probbali li mxaqqa ghaliex ambejnti fil-fond tal-attur jinsabu fi stat umdu. F'kull kaz mhiex impoggija metru boghod mill-hat divizorju;

c. li kull fejn tezisti hamrija li tmiss mal-hajt divizorju ghandha titnehha;

d. li ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut qed jidhol fil-proprjeta' ta' l-attur u tikkawza umidita' fil-hitan tad-divizjoni senjatament fil-kmamar ta' l-ikel, tas-salott u l-kaxxa tat-tarag.

Issa in subjecta materia huwa preklus: li garr "iqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew niedja b'mod li imissu mal-hajt komuni…u wkoll li jigma' mal-hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmilx b'ras jew xort'ohra hsara

lill-garr tieghu” - artikolu 419(c)(d) Kap 16; li garr ghandu obbligu li “jaghmel fil-fond tieghu dawk ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssir ebda hsara fil-hajt divizorju… bin-nixxiegha ta’ ilma jew ta’ hmieg – artikolu 429 Kap 16; li l-garr ghandu dritt jibni sa fejn jasal l-hajt divizorju, alternattivament ghandu jibni l-hajt jew bini tieghu b’mod li jkun hemm boghod ta’ almenu metru u nofs mill-hajt – artikolu 435 Kap 16; li katusi ta’ latrina jew ta’ ilma li jaqa’ mill-bjut ghandha tkun f’boghod ta’ mill-anqas metru mill-konfini u dan il-boghod ghandu jitqies mill-pont l-aktar qrib tal-wicc ta’ barra ta’ dik il-katusa, izda dan il-boghod mhux mehtieg li jinzamm meta jigu wzati katusi li minnhom ma jistax jidhol umdu fil-hajt jew meta jigu wzati mezzi ohra li ma jhallux ighaddi dan l-umdu sakemm ma tippersistix il-hsara – artikolu 441 Kap 16.

Illi fil-kawza in disamina jirrisulta li l-konvenut ma ottemperax mal-obbligi imposti mill-ligi u fil-waqt li l-attur ipprova l-kawzali tac-citazzjoni tieghu, il-konvenut ghandu jissokkombi.

Ghaldaqstant tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ t-talbiet tal-attur u fil-waqt li tiddikjara l-konvenut responsabbli tal-hsara kemm fil-hajt divizorju u kemm fi proprjeta’ tal-attur minhabba umidita’ u oskluar ta’ ilma kif fuq spjegat, tikkundannah sabiex zmien hames xhur mil-lum jesegwixxi dawk ix-xoghlijiet kollha u jaghmel dawk it-tiswijiet kollha mehtiega biex tigi definittivament eliminata l-hsara liema tiswijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Peritt Arkitett Joseph Mizzi li qieghed jigi rikonfermat ghal dan l-iskop; tawtorizza wkoll lill-attur sabiex fin-nuqqas jaghmel x-xoghlijiet hu dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-imsemmi Perit ghas-spejjes tal-konvenut.

L-ispejjes kollha tal-kawza inkluzi tal-protest gudizzjarju jibqghu a karigu tal-konvenut.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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