MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1060/1995/2

Carmelo Farrugia u Beatrice Farrugia

vs

Victor Conti

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-10 ta' Awissu, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi jippossjedu l-fond numru 18 Triq Fontanier, Qormi, u l-konvenut jippossedi l-fond adjacenti numru 16;

2. Illi l-fond tal-konvenut ghandu livell tal-madum oghla minn dak tal-fond tal-atturi, u m'hemmx qatran iehor aktar 'l fuq mill-madum tal-fond tal-konvenut fil-hajt komuni bejn il-fond tal-konvenut u zewg kmamar fil-pjan terran tal-fond tal-atturi, u minhabba nuqqas tal-protezzjoni mehtiega fil-fond tal-konvenut fil-hajt komuni 'l fuq mill-qatran tal-fond tal-attur, l-umdita' ta' taht il-madum tal-fond tal-konvenut qieghda tippenetra l-hajt komuni u l-umdita' qieghda twassal li l-hajt komuni taz-zewgt ikmamar tal-pjan terran tal-fond tal-atturi, fil-parti t'isfel tieghu, ma zzommx zebgha u tinhass mxarrba f'xi bnadi (ara certifikat tal-perit immarkat Dok CF/1);

3. Illi dan huwa ta' dannu ghall-atturi u konsegwenza ta' nuqqas ta' min-naha tal-konvenut;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

(a) tiddikjara li n-nuqqas ta' protezzjoni mehtiega mill-umdita' ta' taht il-madum tal-fond tal-konvenut numru 16, Triq Fontanier, Qormi, qed jikkaguna hsara ta' umdita' fil-parti t'isfel tal-hajt komuni bejn il-fond tal-konvenut u z-zewg ikmamar fil-pjan terran tal-fond tal-attur numru 18, Triq Fontanier, Qormi;

(b) tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsara msemmija fil-fond imsemmi tal-atturi, ikkagunata min-nuqqas ta' protezzjoni mehtiega mill-umdita' fil-hajt komuni msemmi; u

(c) tikkundanna lill-konvenut jaghmel, fi zmien perentorju, taht perit nominat mill-Qorti, ix-xoghol kollu mehtieg biex il-hajt komuni bejn il-fond numru 16 Triq Fontanier, Qormi, u z-zewg kmamar fil-pjan terran tal-fond adjacenti numru 18, jinghata l-protezzjoni mehtiega mill-umdita', bejn il-livell tal-madum tal-fond numru 18 u tal-

madum tal-fond numru 16; b'riserva tad-danni; u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-13 ta' Lulju 1995, tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Lulju 1995, tad-dritt u tac-certifikat Dok CF/1 tal-perit inkarigat mill-atturi, kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet ta' dina l-Qorti tas-27 ta' Marzu, 1996, li in forza tieghu, wara li saritilha talba biex il-kawza tinstema bl-urgenza, innominat lil AIC Rene' Buttigieg biex jaccedi fuq il-post fil-presenza tal-partijiet u jindaga personalment dwar il-fatti allegali u l-hsara lamentata u jekk tezistix l-urgenza mitluba, b'ordni li jirrelata fi zmien hmistax mid-data tad-digriet;

Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi perit tekniku minnu pprezentata fl-10 ta' April, 1996, u mahluf fit-18 ta' April, 1996;

Rat id-digriet ta' dina l-Qorti tat-23 ta' April, 1996, li fih wara li rat li mir-rapport peritali jirrizulta li n-natura tal-kaz ma kienx tali li kien hemm in-necessita' li tinstemgha bl-urgenza, cahdet it-talba ghas-smiegh tal-kawza b'urgenza;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet mressqa mill-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament il-gudizzju mhux integru stante illi l-fond tar-residenza ta' l-eccipjent numru 16, Triq Fontanier, Qormi, jifforma parti mill-kommunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn l-istess eccipjent u martu Josette Conti;

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut bhala komproprjetarju tal-fond tar-residenza tieghu de quo, liema fond huwa aktar fil-gholi, ma ghamel xejn illi b'xi mod li jkun seta' jirrendi izjed gravuza s-

servitu' li tigi mill-posizzjoni tal-fond aktar fil-baxx ta' l-atturi numru 18, Triq Fontanier, Qormi;

3. Illi m'huwiex minnu li l-eccipjent ma ghamel xejn biex jirrimedja ghall-hsara ilmentata kif gie allegat peress illi huwa ikkonsulta mal-Perit AIC Godfrey Vella li jgawdi l-fiducja ta' l-eccipjent dwar l-ilment odjern ta' l-atturi;

4. Illi huwa m'ghandux ibaghti spejjez stante li hu kien u ghadu lest jintraprendi x-xogholijiet li talvolta jistghu jkunu rikjesti bil-ligi izda mhux b'kapricc ta' l-atturi;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju, 1996, li in forza tieghu hatret bhala perit tekniku lil AIC Rene' Buttigieg biex jirrelata dwar il-meritu tal-materja;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Tekniku u l-inkartament tal-istess perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku li hu pprezenta fid-9 ta' Marzu, 1999, u gie minnu konfermat u mahluf fl-udjenza tas-16 ta' Marzu, 1999;

Rat in-Nota tal-atturi tas-16 ta' April, 1999, li biha talbu l-hatra ta' periti perizjuri;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Mejju, 1999, fejn gie registrat li l-atturi kienu qed jirrinunzjaw ghat-talba taghhom ghall-hatra ta' periti perizjuri, u talbu li jeskutu l-perit tekniku;

Rat il-verbal tad-deposizzjoni tal-perit tekniku in esekussjoni;

Rat li l-perit tekniku gie awtorizzat jerga' jacedi fuq il-post, jisma' x-xhieda u jirrelata ulterjorment dwar in-natura tax-xoghol rimedjali mehtiega;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-imsemmi perit tekniku moghtija b'forma ta' deposizzjoni waqt l-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2002;

Rat il-verbal tal-access mizmum minn din il-Qorti fit-22 ta' Lulju, 2002;

Rat li l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum gha-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza bejn zewg girien li joqoghdu, l-atturi fil-fond 18, u l-konvenut fil-fond 16, Triq Fontanier, Qormi. L-atturi qed jallegaw li minhabba dislivell fil-propjetajiet mehtiega fil-fond tieghu mal-hajt komuni, qed jippenitra l-umdita' mal-hajt komuni, partikolarment f'zewg kmamar tal-pjan terran tal-fond tal-atturi, fil-parti t'isfel tieghu, li mhux qed zzomm zebgha u tinhass mxarrba f'xi bnadi.

Illi mill-provi jirrizulta li l-fond tal-atturi huwa adjacenti dak tal-konvenut u huma sitwati fi triq bin-nizla, b'mod li l-art tal-fond tal-atturi hija sitwata aktar 'l sifel minn dik tal-fond tal-konvenut. Il-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi, fih saff

qatran wiehed li jinsab fil-livell tal-art tal-atturi. Il-pjan terran tal-fond tal-atturi huwa bl-art tieghu f'invell wiehed, waqt li fil-pjan terran tal-konvenut, l-art tal-garage hija sitwata f'livell aktar baxx minn dik fil-bqija tal-istess fond. Il-livell tal-art tal-fond tal-atturi hija sitwata f'livell aktar baxx minn dik tal-garage tal-konvenut. Il-wicc tal-hajt divizorju, in-naha tal-fond tal-atturi, jindika presenza ta' umdita' billi l-parti t'isfel tieghu, fil-kamra fronteggjanti t-triq u dik warajha, tipprezenta zebgha li qed tfarfar u tbajja ta' umdita'. Fl-istess tul ta' dawn iz-zewgt ikmamar, fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju, hemm il-*garage* tal-konvenut, b'*shaft* warajh, u parti mill-kamra retroposta ghax-*shaft* u ghall-*garage,* fil-fond tal-konvenut, b'mod li l-garage tal-konvenut jasal sal-hajt li jaqsam iz-zewgt ikmamar fil-fond tal-attur inkluz ukoll parti mix-*shaft .* Isegwi, u hekk jirrizulta, li l-ewwel kamra tal-atturi ghandha l-art taghha filata taht l-art tal-garage tal-konvenut, waqt li l-kamra ta' warajha ghandha l-art taghha in parti filata taht il-livell tax-*shaft* u zewg filati taht il-livell tal-art retroposta ghax-*shaft* u ghall-*garage* fil-fond tal-konvenut. Irrizulta wkoll li, minn dawn iz-zewg fondi, dak tal-atturi kien mibni ferm qabel il-fond tal-konvenut, u li dan l-ahhar il-konvenut ghamel xi xoghol fil-fond tieghu billi biddel il-madum tal-art.

Il-perit tekniku, mill-konstatazzjonijiet tieghu, irrelata li fil-hajt divizorju hemm saff qatran wiehed li huwa fil-livell tal-madum tal-art tal-attur u li minn naha tal-fond tal-konvenut, dan is-saff ta' qatran jinsab midfun; l-art tal-fond tal-attur, u konsegwentement is-saff tal-qatran tieghu, huwa in parti taht il-livell tat-triq.

Il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut m'ghandu ebda htija ghal dak li gara fil-fond tal-atturi, u l-umdita' hija, fil-fatt, tort tal-awturi tal-atturi li meta bnew il-fond ghamlu qatran wiehed u m'ghamlux iehor f'livell aktar gholi. Huwa esprima l-opinjoni li meta t-triq tkun inklinata, min ikun fil-livell aktar baxx, ghandu, skond is-sengha u l-arti, tenut li jaghmel zewg qatranijiet, wiehed ghalih, fil-livell tieghu, u l-iehor ghal dak li, sussegwentement, jista' jibni ma'

genbu f'livell aktar gholi. Skond il-perit tekniku, allura, l-protezzjoni ried jaghmilha min bena l-ewwel.

L-artikolu 419 (c) u (d) tal-Kodici Civili jistipula li ebda wiehed mill-girien ma jista jqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni; u lanqas ma jista' jigma' ma' hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor. Dan l-artikolu jikkontempla agir posittiv da parti tal-gar li jagixxi b'mod li jqieghed hwejjeg niedja jew jigma' hwejjeg ohra mal-hajt komuni. Jekk, pero', gar jinzel taht il-livell tal-art, b'mod li l-gar l-iehor jigi li jkollu hamrija u hwejjeg ohra mal-hajt divizorju, dak il-gar l-iehor ma jkunx responsabbli li "qieghed" hwejjeg ohra mal-hajt, izda hu jkun halla l-livell tal-art tieghu fejn kienet, u l-passi rimedjali jkun irid jehodhom il-gar li ghamel l-art tieghu taht il-livell tal-art tal-gar l-iehor. Din hi interpretazzjoni logika ta' dan l-artikolu li ticcensura lil min, *all things being equal,* ipoggi hamrija jew hwejjeg ohra mal-hajt komuni minghajr ma jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega biex jevita hsara lill-istess hajt; persuna, pero', li thalli l-livell tal-art taghha kif inhu u ma jpoggi ebda materjal mal-hajt komuni, ma jkunx hu li agixxa hazin jekk il-gar jinzel fl-livell aktar baxx u jesponi l-hajt komuni min-naha tieghu, ghall-arja.

Dan hu dak li sehh f'dan il-kaz, ghalkemm il-fond tal-atturi inbena f'livell aktar baxx minhabba l-inklinazzjoni tat-triq. Peress li t-triq kienet f'nizla, meta nbnew il-fondi, dawn inbnew imtargin, u l-awturi tal-atturi, meta bnew il-fond taghhom, ilivellaw l-art b'mod li giet xi filata aktar 'l isfel mill-art tal-gar. B'dan il-mod, ghal dik il-filata, l-art u l-hamrija gew esposti, u meta dawn telghu l-hajt divizorju ma' dina l-art ma hadu ebda prekawzjoni biex jevitaw li l-art u l-hamrija tal-konvenut li giet tmiss mal-hajt li bnew, ma jkunux in kuntatt dirett mal-istess hajt, jew billi jevitaw t-tnixxija tal-umdita' billi jaghmlu qatran iehor f'livell aktar gholi. Il-hamrija u l-materjali gew imissu mal-hajt divizorju mhux ghax poggihom hemm il-konvenut, izda wara li l-awturi tal-atturi esponew il-hajt divizorju min-naha taghhom.

Minhabba d-dislivell li kien hemm bejn iz-zewg proprjetajiet, il-fond tal-atturi gie li nbena f'livell aktar baxx minn dak tal-konvenut. Meta jigri hekk, l-artikolu 421 tal-Kodici Civili jghid li s-sid tal-fond izjed gholi ghandu jbaghti l-ispiza kollha tal-bini u tat-tiswija tal-hajt sal-invell tal-fond tieghu – f'dan il-kaz, id-dislivell hu ta' xi filata. Gara, pero', li f'dan il-kaz il-hajt bnewh l-awturi tal-atturi, u bnewh, kif irrelata l-perit tekniku, mhux skond l-arti u s-sengha, u kwindi l-konvenut ma jistax jigi ritenut responsabbli ghat-tiswija ta' hajt li nbena hazin minn haddiehor. L-awturi tal-atturi bnew l-ewwel u bnew huma l-hajt, u kienu huma li naqsu li jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega biex l-umdita' mill-art tal-konvenut ma tinfidx mill-hajt divizorju li huma bnew.

Is-sitwazzjoni ta' din il-kawza tixbah dik li kienet il-meritu tal-kawza fl-ismijiet "Micallef vs Muscat" deciza minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-31 ta' Jannar, 2003. F'dik il-kawza rrizulta li l-hajt divizorju kien ezistenti u kien jifred zewg gonon bil-hamrija imqieghed mieghu z-zewg nahat. L-attur irid jizviluppa l-bitha tieghu, nehha l-hamrija u appogga mal-hajt divizorju. Il-Qorti osservat li jekk l-attur ried ibiddel l-uzu tal-hajt divizorju, hu ried jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega, u ma jistax jitlob li l-konvenut jigi kundannat inehhi l-hamrija ghax qed ikollu l-umdita' fil-hajt in-naha tal-attur. Avvolja l-konvenut, f'dik il-kawza, kellu hamrija mal-hajt divizorju komuni, ma nstabx responsabbli ghall-umdita' li tfetxet fl-istess hajt, u dan peress li hu, fil-fatt, m'ghamel xejn, izda halla kollox kif inhu u kien l-attur stess li kixef il-hajt komuni biex jikkonverti l-istess ghall-hajt ta' kamra.

Dan hu, fil-fatt, dak li gara wkoll f'din il-kawza. Il-konvenut ma pogga ebda materjal mal-hajt komuni u kien dmir tal-atturi, kif insista l-perit tekniku, li jaghmlu zewg qattranijiet f'livelli differenti, u meta dan ma sarx u "nghata qatran wiehed fil-livell tal-madum tal-attur, kien zbal, ghax suppost inghata qatran iehor".

L-atturi jilmentaw li din il-umdita’ harget meta l-konvenut biddel il-madum tal-art tal-garage, izda l-perit tekniku ma sab ebda ness ta’ kawzalita’ bejn il-bdil tal-madum tal-art u l-umdita’ fil-fond tal-attur. Intqal diversi drabi li biex tirrizulta responsabbilita’ ghall-hsara, irid ikun hemm ness ta’ kawza u effett, u dan in-ness irid jigi pruvat mill-vittma tal-hsara (ara sentenzi riportati fil-Vol. XLI.I.800, XXVI.I.687 u XLII.I.517). Il-fatt biss li wara li l-konvenut ghamel certa xoghol, dahal l-umdita’ fil-fond tal-atturi, mhux bizzejjed biex il-Qorti tikkonkludi li l-umdita’ haregt minhabba dawk ix-xogholijiet. Dan osservatu wkoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Sciortino vs Camilleri”, deciza fil-31 ta’ Lulju, 1996. F’dak il-kaz ukoll ma tressqet ebda prova li turi li l-hsara grat konsegwenza tax-xogholijiet li ghamel il-konvenut, u fin-nuqqas ta’ dik il-prova, il-Qorti ma sabet ebda tort fil-konvenut. Hekk ukoll din il-Qorti, fil-kawza “Bennie vs Micallef” deciza fil-5 ta’ April, 1991, kienet osservat li, “*Il-fatt biss li l-umdita’ harget wara li bena l-konvenut ma jfissirx necessarjament li l-konvenut ghamel xi xoghol hazin li kkaguna l-umdita’ fil-proprjeta’ tal-attur”*. F’dak il-kaz ukoll, il-konvenut gie mehlus minn kull htija ghax ma giex pruvat in-ness bejn ix-xogholijiet li saru mill-konvenut u l-umdita’ fil-fond tal-attur. Dan in-ness lanqas ma gie pruvat f’din il-kawza u din il-Qorti, wkoll, ma tista’ titfa’ ebda responsabbilita’ jew htija fuq il-konvenut.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici peress li ma gewx pruvati.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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