MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 38/1996/1

Carmelo Farrugia u Beatrice Farrugia

vs

Victor Conti

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-8 ta’ Jannar, 1996, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 18, Triq Fontanier, Hal-Qomi u l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond adjacenti numru 16 fl-istess triq;

2. Illi fit-tnejn mill-kmamar tas-sodda fl-ewwel pjan tal-fond tal-atturi hemm rqajja t'umdita' fil-hajt komuni mal-fond tal-konvenut liema rqajja huma bid-dritt il-kamra tal-banju tal-fond tal-konvenut, u jidher li l-irqajja gejjin minn kanen jew *drains* tal-kamra tal-banju tal-konvenut (Dok. A);

3. Illi l-konvenut mitlub biex jirrimedja ghall-imsemmi nkonvenjent baqa' m'ghamel xejn (Dok. B);

4. Illi l-konvenut qed jarreka dannu lill-atturi u jekk ma jittiehdux passi minnufih, l-ilma mill-kamra tal-banju tal-konvenut jasal biex jilhaq travu li fuqu hemm mibnija hitan, liema travu jekk jissaddad jikkaguna danni hafna akbar lill-atturi;

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

a) Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsara li qed tigi kkagunata fil-hitan tal-fond numru 18 Triq Fontanier Hal-Qormi permezz ta' umdita' li hija kkagunata minn fond adjacenti tal-konvenut;

b) Tordna lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet ta' riparazzjoni mehtiega halli l-hitan ghall-fond tal-atturi ma jibqghux jigrilhom il-hsara mill-umdita' msemmija u jaghmel dawn ix-xogholijiet fi zmien perentorju taht perit nominat mill-Qorti;

c) Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma a spejjez tal-konvenut ix-xogholijiet imsemmija taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat mill-Qorti;

B'riserva ghad-danni u bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' ngunt 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 pesonalment dwar il-fatti allegati 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 pprezentat fl-10 ta’ April, 1996, u mhaluf 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 rrizulta li n-natura tal-kaz ma kienx tali li kien hemm in-necessita’ li tinstema’ 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-komunjoni ta’ l-akkwisti ezistenti bejn l-istess eccipjent u martu Josette Conti;

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut bhala kompropjetarju tal-fond tar-residenza tieghu de quo, ma ghamel xejn illi b’xi mod li jkun seta’ jikkaguna xi dannu tan-natura lmentata mill-atturi, li jallegaw li tezisti hsar fil-kanen ossija *drains* tal-kamra tal-banju tal-imsemmi fond `de quo’;

3. Illi m’huwiex minnu li l-eccipjent ma ghamel xejn biex jirrimedja ghall-hsara lmentata kif gie allegat peress illi huwa kkonsulta mal-Perit AIC Godfrey Vella li jgawdi l-fiducja ta’ l-eccipjent dwar l-ilment odjern ta’ l-atturi u inoltre l-eccipjent dejjem wera l-hsieb u l-kura ta’ “*bonus paterfamilias”* fil-fond tar-residenza tieghu;

4. Illi huwa m’ghandux ibati spejjez stante li hu kien u ghadu lest jintraprendi x-xogholijiet li talvolta

jistghu jkunu rikjesti bil-ligi izda mhux b'semplici 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 fit-30 ta' Gunju, 1999, u gie minnu konfermat u mhaluf fl-udjenza tad-9 ta' Lulju, 1999;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Mejju, 2000, fejn l-atturi talbu li jeskutu l-perit tekniku;

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

Rat li l-perit tekniku gie awtorizzat jerga' jaccedi 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-vebral tal-access mizmum minn din il-Qorti fit-22 ta' Lulju, 2002;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza bejn girien li joqoghdu, l-atturi, fil-fond 18, u l-konvenut fil-fond 16, Triq Fontanier, Qormi. L-atturi qed jallegaw illi fit-tnejn mill-kmamar tas-sodda fl-ewwel pjan tal-fond taghhom hemm rqajja t'umdita' fil-hajt komuni mal-fond tal-konvenut, liema rqajja huma bid-dritt il-kamra tal-banju tal-konvenut fuq in-naha l-ohra tal-hajt komuni; qed jigi allegat li dawn l-irqajja gejjin mill-kanen jew *drains* tal-kamra tal-banju tal-konvenut;

Illi mill-provi jirrizulta illi, bhala fatt, fit-tlett filati t'isfel tal-hajt divizorji tal-appogg u mal-hajt sitwat fuq it-travu tal-konkos, u l-istess fir-rokna ta' wara l-istess travu, fil-kamra retroposta fil-fond tal-atturi, kien hemm tracci ta' umdita'. Fl-ahhar access li l-perit tekniku zamm qabel ma rrelata, hu sab li l-umdita' kienet sparixxiet, pero', halliet warajha rqajja indikanti l-presenza taghha; il-hitan, fil-fatt, ghadhom juru l-griehi li soffrew b'rizultat tal-perkolazzjoni tal-ilma.

Irrizulta wkoll li, fil-kamra tal-banju tal-konvenut, taht il-banju, ix-xahx kien xott. Il-banju hu sitwat fi spazju ta' wisgha ta' tlett piedi u tminn pulzieri li hemm bejn il-hajt li jaqsam din il-kamra minn dik adjacenti u l-hajt tax-*shaft.*

Mill-indagini li ghamel il-perit tekniku, gie ivverifikat li min-naha tal-fond tal-atturi fejn hemm irqajja ta' umdita', l-atturi m'ghandhom ebda servizzi jew spazji miftuha illi minnhom setghet tipprovjeni din l-umdita'. Min-naha l-ohra, il-konvenut, fuq in-naha l-ohra tal-hajt, ghandu *shaft* u kamra tal-banju, bil-banju addassat ma' dal-hajt divisorju. Fil-fehma tal-perit tekniku dan jindika li l-umdita' kellha l-provenjenza taghha min-naha tal-fond tal-konvenut.

Din il-Qorti ma jidhirlix li ghandha tikkondividi din il-konkluzzjoni tal-perit tekniku, u dan peress li biex tirrizulta responsabbilita' ghall-hsara, irid ikun hemm ness ta' kawza u effett, u dan in-ness irid jigi pruvat minn min qed jallega li qed isofri danni (ara sentenzi riportati fil-Vol. XLI.I.800, XXVI.I.687 u XLII.I.517). Il-fatt biss li l-konvenut ghandu kamra tal-banju mal-hajt komuni, ma jfissirx li hu ghandu jitqies responsabbli ghall-umdita' li fegghet in-

naha l-ohra tal-hajt. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Sciortino vs Camilleri”, deciza fil-31 ta’ Lulju, 1996, il-fatt li l-konvenut, fuq in-naha tieghu tal-hajt divizorju, ghamel xi xoghol, u wara, harget l-umdita’ fuq in-naha l-ohra tal-istess hajt, ma jfissirx li l-konvenut hu responsabbli ghal dik l-umdita’, fin-nuqqas ta’ prova li kienu dawk ix-xogholijiet li kkawzaw l-umdita’. 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-proprieta’ tal-attur*”, u fin-nuqqas ta’ prova tan-ness bejn ix-xogholijiet li saru mill-konvenut u l-umdita’ fil-fond tal-attur, din il-Qorti ma sabitx lill-konvenut responsabbli.

Il-perit tekniku kkonstata wkoll illi fuq l-opramorta tax-*shaft*, fil-livell tal-bjut tieghu, il-konvenut ghandu tank tal-ilma li minnu nezlin pajpijiet tal-ilma, u mal-istess hajt divizorju hemm imwahhla katusa tad-drenagg. F’dan ix-*shaft*, il-konvenut ghandu wkoll, f’livell tal-art tieghu, *gulley* li fih ifferghu d-*drains* tal-banju u *fittings* ohra li ghandu fil-kamra tal-banju. Dan il-*gulley* huwa sitwat mal-hajt tax-*shaft,* l-aktar distanti mit-triq. Biex sar id-*drain* li mill-banju jiehu ghal-*gulley,* saret toqba fil-hajt l-iehor tax-*shaft*, dak eqreb it-triq, u b’hekk gie espost il-wicc tal-gebel madwar din l-istess toqba. Id-*drain* in kwistjoni jaqsam is-*shaft,* fl-arja tieghu. Il-wicc tal-hajt divizorju fix-*shaft,* oltre li fih xi fili mxaqqin jew miftuhin, ghandu hanek sporgut kkawzat meta gie miksi s-saqaf tal-konkos tal-pjanterran tal-fond tal-atturi. Il-hajt divisorju, li mieghu hemm imqabbad ix-*shaft* tal-konvenut, huwa mibni bil-gebel tal-franka tal-hxuna ta’ disa’ pulzieri.

Wara li ghamel dawn il-kostatazzjonijiet, il-perit tekniku esprima l-veduta li l-umdita’ f’din il-parti tal-fond tal-atturi hija provenjenti mill-imsemmi *shaft*. Hu wasal ghal din il-konkluzzjoni wara li qies is-segwenti fatturi:

a) il-perkolazzjoni mal-hajt tax-*shaft* espost ghax-xita, li in vista tal-posizzjoni u c-cokon tieghu huwa riparat mix-xemx u, ghalhekk, it-tixrib fih idum biex jinxef;

b) il-fatt li l-hajt divizorju tax-*shaft* (li nbena mill-awturi tal-atturi) mhux mibni ai termini tal-ligi, li tirrikjedi hajt ehxen mid-disa' pulzieri;

c) li dan il-hajt, ghalkemm espost ghall-elementi, inbena bil-gebel tal-franka;

d) il-mod ta' kif thalla l-wicc tal-hajt tax-*shaft* wara li saret toqba fih ghad-*drain* tal-banju tal-konvenut;

e) s-sitwazzoni tat-tank tal-ilma tal-konvenut fuq l-opramorta tax-*shaft* tieghu;

f) il-posizzjoni tal-banju fil-kamra tal-banju tal-konvenut li ghandha l-art taghha aktar ghola mill-art tal-fond tal-atturi.

Fid-dawl ta' dawn il-fatturi, u wara li qies li l-umdita' giet ikkawzata fi zmien relattivament limitat u determinat, huwa kkonkluda li l-umdita', wisq probabbli, sehhet meta kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mad-*drain* tal-banju, liema cirkustanza abbinata mal-posizzjon tal-art tal-banju, f'livell aktar gholi mill-art tal-ewwel sular tal-fond atturi, ikkrea umdita' li giet ikkonstatata fil-wicc tal-hajt divizorju n-naha tal-atturi.

Din il-Qorti, wara li qieset dawn ic-cirkustanzi, taqbel li, fuq bazi ta' probabbilita', gie pruvat ness bejn ix-xogholijiet fil-fond tal-konvenut u l-umdita' li soffrew l-atturi. Dan in-ness jirrizulta mill-fatt ta' kif bena x-*shaft* il-konvenut, l-uzu li qed jaghmel minnu u t-tank ta' l-ilma li, kif qieghed, qed ikompli jghatti x-*shaft* mill-ftit xemx li tasal go fih. Dawn il-fatturi kkontribwew ghal umdita' li, f'perjodu partikolari, ingemghet mal-hajt komuni.

L-atturi lanqas, pero', ma jistghu jigu ezonorati minn kull htija, ghax irrizulta li huma wkoll ikkontribwew ghall-hsara, u dana billi l-hajt divizorju inbena b'gebel tal-franka u mhux b'gebel tal-hxuna rikjesta bil-ligi u l-fili tal-istess hajt thallew ukoll traskurati. Ghalhekk, iz-zewg partijiet iridu jerfghu parti mir-responsabbilita' ghall-umdita' li sehhet fil-

fond tal-atturi, u certi spejjez ta’ riparazzjoni, biex isiru, l-atturi jridu jaqblu (peress li din il-Qorti, f’din il-kawza, ma tistax taghti ordni lill-atturi) li huma wkoll johorgu parti mill-ispiza mehtiega.

Illi ghar-rigward ta’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, din ma gietx sostnuta, u ghandha u qed tigi michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ in parte l-ewwel taba, billi tiddikjara li l-konvenut huwa in parte responsabbli ghall-hsara li sehhet fil-fond tal-atturi, u tiddisponi mit-tieni talba billi tordna lill-konvenut sabiex, a spejjez esklussivament ghalih, issodd it-toqba u jirranga l-hajt ta’ madwar id-*drain* tal-banju tieghu u jcaqlaq it-tank tal-ilma minn fejn hu u jaghmlu f’post fejn ma jkunx ta’ ostakolu ghar-raggi tax-xemx lejn *x-shaft*, u sabiex johrog nofs l-ispejjez tax-xoghol hawn taht indikat, jekk l-atturi jaccettaw li jsir dan ix-xoghol u huma johorgu n-nofs l-iehor tal-ispiza mehtiega, u cioe’, (i) li l-hajt divizorju fix-*shaft* jigi mkahhal u moghti s-*sealer*, u (ii) il-hitan tal-kmamar tal-fond tal-atturi effettwati bl-umdita’ jigu xkatlati, imkahhla u moghtija z-zebgha mill-gdid biex b’hekk jigu ripristinati fl-istat originali taghhom; u dan ix-xoghol ghandu jsir fi zmien xahar mil-lum u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-AIC Rene’ Buttigieg, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; tordna wkoll, ghal fini tat-tielet talba, li f’kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel u/jew jippartecipa f’dawn ix-xogholijiet fi zmien hawn moghti, li l-istess isiru mill-atturi, bil-konvenut ihallas l-ispejjez li gew lilu mputati b’din id-decizjoni.

L-ispejjez kollha ta’ din il-kawza, kif ukoll dawk tal-perit tekniku li ghandu jissorvelja l-esekuzzjoni ta’ din id-decizjoni, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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