MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 840/1997/1

Lay Lay Company Limited u ghal kull interess
li jista' jkollhom Michael Axisa u martu Marlene Axisa
u Redina Abela u zewgha Mario Abela

vs.

Michael Seychell u ghal kull interess li jista' jkollha,
martu Felicia Seychell

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma propjetarji ta’ korp ta’ *garages* f’St. Anthony Street, Fgura, li l-hajt tal-bitha taghhom imiss ma’ gnien li huwa propjetà tal-konvenuti; illi l-konvenuti, wara li kien inbena l-hajt divizorju, ghollew il-livell tal-hamrija fil-gnien taghhom, minghajr ma hadu hsieb li l-istess hajt divizorju jkun tal-hxuna u sahha necessarja biex jilqa’ l-piz tal-hamrija gholja li huma ziedu fil-gnien taghhom; illi in oltre, l-konvenuti naqsu wkoll milli jaghmlu *membrane* mal-istess hajt ta’ l-appogg, biex l-umdità tal-hamrija tal-gnien taghhom ma taghmilx hsara progressiva lill-istess bini; illi, minhabba n-nuqqasijiet, traskuragni u negligenza tal-konvenuti saret hsara fil-hajt ta’ l-appogg in kwistjoni u sahansitra hemm perikolu imminenti illi dan il-hajt jinfaqa bl-ilma tax-xita u jidhol materjal u ilma fil-propjetà tal-atturi, b’mod illi jikkaguna hsara enormi lill-istess propjetà immobiljari, kif ukoll lill-merkanzija li tiswa eluf ta’ liri li tinsab mahzuna fl-imsemmija *garages* propjetà ta’ l-atturi; illi l-konvenuti ghalkemm interpellati biex jaghmlu x-xoghol ta’ riparazzjoni necessarju, anke permezz ta’ ittra ufficjali datata 28 ta’ Novembru, 1996, baqghu inadempjenti, anzi wiegbu kif jirrizulta mill-anness dokument ‘A’; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddeciedi u tiddikjara, anke permezz ta’ periti nominandi, illi l-hsara fil-hajt divizorju bejn il-bitha tal-korp ta’ *garages* f’St. Anthony Street, Fgura, u l-propjetà tal-konvenuti, giet kagunata bi htija unika ta’ l-istess konvenuti; 2. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha già sofferti jew li jistghu jigu sofferti mill-atturi minhabba l-istess agir u/jew nuqqas ta’ azzjoni da parti taghhom; 3. tordna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu x-xoghol kollu ta’ riparazzjoni necessaraja, taht is-sorveljanza ta’ Perit, biex tissewwa l-hsara minnhom ikkawzata fil-hajt divizorju in kwistjoni u jnehhu l-kawza li kkagunat u qed tikkaguna l-imsemmija hsara. Fin-nuqqas, il-Qorti hi mitluba tghid kif ghandha tigi ezegwita s-sentenza a termini ta’ l-Artikolu 222 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili; bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-28 ta’ Novembru, 1997

(*recte*: 1996), kontra l-konvenuti ngunti biex jidhru u ghas-subizjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi, konfermata bil-gurament minn Michael Axisa, u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:
1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* ta’ l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

2. Illi bla pregudizzju, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-livell tal-hamrija fil-gnien ta’ l-eccipjenti qatt ma tgholla wara li nbena l-hajt divizorju in kwistjoni, u l-istess hajt divizorju fil-fatt ma nbeniex mill-eccipjenti u lanqas minn persuna nkarigata minnhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, konfermata bil-gurament mill-konvenuta Felicia Seychell, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza *in parte* tad-disgha u ghoxrin (29) ta’ Marzu, 2000 illi permezz taghha l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili iddecidiet hekk:
“… tiddifferixxi l-kawza biex il-partijiet jiddikjaraw jekk dina l-Qorti ghandhiex tiddeciedi f’dan l-istadju l-mertu wkoll”;

Rat is-sentenza tal-wiehed u tletin (31) ta’ Mejju, 2000 illi permezz taghha l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili laqghet it-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talba attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kien hammel il-*plot* li kien xtara minghand l-atturi xi 19/20 sena ilu u dak iz-zmien ma kien hemm ebda bini iehor fil-vicin. Hu geddes il-hamrija fil-parti ta’ wara tal-*plot* u dina ma strahet ma’ ebda hajt ghax fil-fatt ma kien hemm ebda hajt (ara xhieda ta’ Alfred Mangion).

“Jirrizulta wkoll li l-konvenut minn dak iz-zmien l-hawn ma ressaq ebda hamrija lejn il-hajt divizorju u lanqas ma

gholla l-livell tal-hamrija biex ikkaguna d-danni pretizi mill-atturi.

“Jirrizulta wkoll li l-konvenut ma kienx tella l-hajt li l-atturi qed jallegaw li l-hamrija qed tistrih fuqu. Dan inbena minn John Grech li xehed li meta bena l-hajt il-hamrija ma kienitx tmiss mieghu.

“L-atturi kellhom dawn il-*garages* ghandhom ghal xi ghaxar snin u f’dan iz-zmien kollu qatt ma taw kaz is-sitwazzjoni tal-hajt u x’kien qed jigrilu.

“L-atturi ma gabux prova li kien il-konvenut li kkaguna l-hsara li allegatament saret fil-hajt (ara specjalment in-nota ta’ l-atturi a fol 44 para 10 u 12).

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-atturi ma ppruvawx li l-konvenuti huma responsabbli ghall hsarat fil-hajt divizorju bejn il-bitha tal-korp ta’ *garages* f’St. Anthony Street, Fgura u l-proprjetà tal-konvenuti.

“In vista ta’ din il-konkluzjoni l-Qorti ma tistax tikkunsidra l-ewwel eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni billi din kienet tkun tista’ taghmlu biss li kieku l-atturi kellhom xi dritt kontra l-konvenuti li seta’ jigi preskritt.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-atturi illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:
“… illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi mill-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili, fil-31 ta’ Mejju 2000, - li permezz taghha laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici - u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet <u>kollha</u> tal-konvenuti appellati, <u>inkluza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni</u>, tilqa t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati”;

Rat illi l-konvenuti appellati ma pprezentawx risposta ghar-rikors ta’ appell ta’ l-atturi;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel (1) aggravju illi ressqu l-atturi kontra s-sentenza appellata huwa fit-termini segwenti:
"B'kull rispett dovut, fil-fehma ta' l-esponenti l-ewwel Onorabbli Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, bir-rizultat li waslet ghall-konkluzjoni zbaljata fuq l-istess fatti";

Illi mhux kkontestat li l-atturi qed ibatu hsara fil-hajt li jissepara l-fond taghhom mil-gnien tal-konvenuti. Infatti l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti jikkoncernaw il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici u c-cahda tat-talba fil-meritu in kwantu qed jinghad li l-livell tal-hamrija qatt ma tgholla wara li nbena l-hajt divizorju.

Id-drittijiet u obbligi ta' sidien tal-proprjetajiet adjacenti meta jkun hemm hitan u fossijiet li jifirdu fond minn iehor huma regolati bl-Artikolu 407 et sequitur tal-Kodici Civili. Fost dawn il-provvedimenti nsiebu li s-subincizi (c) u (d) ta' l-Artikolu 419 jiddisponu espressament li:

"Ebda wiehed mill-girien ma jista':-

. . . omissis . . .

(c) iqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew nidja b'mod li jmissu mal-hajt komuni; u
(d) jigma mal-hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehu l-hsieb sabiex dan il-gmiegh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor."

Dawn ir-regoli ta' bon vicinat huma ntizi sabiex ma ssirx hsara fil-hitan divizorji li jifirdu proprjetajiet adjacenti, u ghalhekk mhux biss ma jippermettux il-gar li jigma materjal li jista' jaghmel hsara ma' l-imsemmi hajt izda jimponu obbligu fuq il-gar li jiehu azzjonijiet preventivi sabiex jevita kull possibilita` ta' hsara.

Fil-kaz in ezami jidher li l-ewwel qorti llimitat ruhha ghall-konsiderazzjoni tal-fatt li l-konvenuti ma resqux il-hamrija jew materjal iehor mal-hajt divizorju u lanqas ghollew il-livell tal-hamrija biex ikkaguna d-danni pretizi mill-attur. Izda jigi rilevat minn din il-Qorti li l-indagini li kellha taghmel l-ewwel Qorti kien jikkonsisti li fl-ewwel lok taccerta ruhha jekk kienitx qed issir jew kienx hemm hsara fil-hajt divizorju kif qed jigi allegat mill-attur; u fit-tieni lok, darba stabbilit li tezisti din il-hsara, dik il-Qorti kellha, anke permezz ta' esperti teknici, tistabilixxi (a) jekk il-livell tal-hamrija fil-fond tal-konvenut jikkontraveniex id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 419 fuq citat u li konsegwentement kien f'livell tali li jista' jikkaguna hsara fil-hajt divizorju u (b) f'kaz li dan jirrizulta, tistabilixxi jekk il-hsara li tkun giet kostatata fl-indagini preliminari, gietx kkawzata minhabba l-materjal jew hamrija li tinsab pogguta mal-hajt divizorju jew alternattivament jekk tali hsara grat minhabba ragunijiet indipendenti mil-livell tal-hamrija fil-fond tal-konvenuti. Jidher li l-ewwel Qorti naqset milli taghmel din l-indagini li necessarjament kienet tehtieg l-intervent ta' espert tekniku in materja. Ghalhekk, gialadarba mhux kkontestat li l-hajt divizorju bejn il-fond tal-atturi u l-gnien tal-konvenuti qed issirlu hsara, l-ewwel qorti ma setghetx toqghod fuq is-semplici dikjarazzjoni tal-konvenuti li huma ma ghollewx il-livell tal-hamrija jew ma poggewx materjal mal-hajt u f'dan is-sens is-sentenza hija monka.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi akkolt fis-sens li s-sentenza appellata qed tigi revokata u l-atti qed jergghu jintbaghtu lill-Ewwel Qorti sabiex timxi skond ma nghad hawn fuq. Inoltre, f'kaz li jigi stabbilit li l-hsara fil-hajt divizorju grat bhala konsegwenza ta' xi materjal fil-fond tal-konvenuti dik il-Qorti ghandha wkoll tezamina u tiddecidi jekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hix gustifikata.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' dan l-appell kif ukoll dawk tal-prim istanza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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