MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2004

Talba Numru. 2760/2002

Joseph Sammut

Vs

John Zammit

It-Tribunal

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur qed jitlob lill-konvenut jigi kkundannat li jhallas is-somma ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600) rapprezentanti danni li huwa jghid li sofra b'rizultat li dahal ilma ghall-proprjeta' tieghu mill-proprjeta' adjacenti tal-konvenut.

Il-konvenut irrisponda:

1. Illi din m'hijiex kawza ta' *money claim* u b'hekk it-Tribunal m'huwiex kompetenti.

2. Illi l-attur irid jipprova t-titolu tieghu u wara li jaghmel dan biss tista' tkompli l-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenut ma kkawza l-ebda hsara lill-attur.

4. Illi l-attur irid jipprova li b'xi att jew ommissjoni tal-konvenut giet ikkawzata l-allegata hsara.

5. Illi jekk saret xi hsara saret jew b'kawza fortuita ndipendenti mill- konvenut jew bi htija ta' l-istess attur.

6. Illi r-raba' tal-konvenut dejjem kien hemm u kien l-attur li bena ma' l- imsemmija raba'.

7. Illi l-attur ried jixtri l-ghalqa tal-konvenut u ghax ma sarx qbil, beda dawn il-proceduri.

Illi eccepixxa ulterjorment li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Ra x-xhieda ta' Joseph Sammut u d-dokumenti esebiti minnu, r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba u x-xhieda tieghu, u x-xhieda tal-konvenut.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi mill-provi jirrizulta li l-atturi ghandhom appartament li kwazi jmiss ma' ghalqa li hija proprjeta' tal-konvenut. Bejn il-hajt tal-proprjeta' ta' l-attur u l-ghalqa tal-konvenut hemm hajt tas-sejjieh u bejn dan l-istess hajt tas-sejjieh u l-bini tal-attur hemm spazju ossija gandott li ma giex zviluppat.

L-attur xtara l-proprjeta' meta kienet *in shell form*. Ma kienx hu li zviluppa l-proprjeta' izda xtraha f'dak l-istat. Il-hajt tal-proprjeta' ta' l-attur huwa doblu.

L-attur qieghed isostni li minhabba l-istat li fih inzamm l-imsemmi gandott, ingabar ilma u dan dahal fl-appartament tieghu w ikkawza hsara fil-bank tal-kcina, liema hsarat isostni li jammontaw ghal sitt mitt lira Maltin (Lm600).

Dawn jirrapprezentaw il-valur ta' materjal li ntnefaq mill-attur biex jaghmel bank tal-kcina li hadem l-attur stess.

Ghar-rigward ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jirrizulta mid-dokumenti esebiti illi l-materjal tal-bank tal-kcina nxtara f'April 2002. Ir-rapport tal-perit ex parte wkoll sar fis-sena 2002. Hemm indikazzjoni li possibilment il-problema bdiet xi tlett snin qabel ma' xehed l-attur fit-3 ta' Gunju 2003 (para 1, fol 27) pero ma jirrizultax car jekk id-danni mitluba rrizultawx proprju minhabba dik l-okkazjoni jew minn xi tnixxiegha t'ilma ulterjuri. Eccezzjoni ta' din it-tip ghandha tigi nterpretata w applikata b'mod ristrettiv u l-perjodu ghandu jirrizulta pruvat b'mod car u konkret. Din il-prova tispetta lill-konvenut.

Illi ghalhekk mill-provi mressqa ma jirrizultax illi d-danni mitluba jirrisalu ghall-incident li sehh oltre sentejn qabel il-prezentata tal-kawza u konsegwentement din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ghar-rigward ta' l-eccezzjoni dwar il-kompetenza ta' dan it-Tribunal jidher illi l-partijiet ma tantx taw importanza ghal din l-eccezzjoni tant illi waqt it-trattazzjoni finali l-anqas biss issemmiet.

Illi inoltre huwa evidenti li mill-*iter* li hadet din il-kawza, l-konvenut ma baqghax jinsisti fuqha tant illi nstemghu l-provi fuq il-mertu u anke gie nominat Espert Tekniku.

Illi mill-atti ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob ammont ta' flus determinat. Hi bbazata fuq allegati danni sofferti u t-Tribunal jidhirlu li t-talba kif maghmula tirrientra fil-kompenteza tieghu ghalkemm certament hemm sfumaturi fl-istess talba li certament jezorbitaw il-kompetenza tieghu. Din m'hijiex kawza fejn l-attur qieghed jitlob rimedju *di fare* fejn il-konvenut jigi ordnat jaghmel xi

xoghlijiet fil-proprjeta’ tieghu jew li jithalla xi access biex isewwi l-proprjeta’ tieghu jew biex isewwi l-hajt divizorju, izda hija semplici kawza ghad-danni u fuq din il-bazi t-Tribunal jidhirlu li l-kawza hija fil-kompetenza tieghu u konsegwentement din l-eccezzjoni qed tigi michuda.
Illi fir-rigward tal-mertu t-Tribunal jidhirlu illi l-piz tal-prova tispetta lill-attur. Taht l-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili:

“Kull min jaghmel uzu ta’ jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b’dak l-uzu.” (Vide **Dr John Cesareo M.D. et Vs Francesco Sciberras et (23/1/1980)**.

Taht l-Artikolu 1031 imbaghad insibu li:

“Kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu” u f’dan is-sens insibu li “non puo’ un vicino esimersi dall’ obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l’altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatti di altri” (Vide **Borg Vs Falzon Vol III pg 16** kwotat b’approvazzjoni fil-kawza **Maria Xuereb et Vs TBS Services Limited – App Inf Civ 20/10/2003 per Onor Philip Sciberras**).

Ma’ dan wiehed jrid jirriferi wkoll ghall-Artikolu 403 tal-Kodici Civili li jitfa’ obbligu fuq is-sid tal-fond ta’ livell aktar baxx li jilqa’ ghall-ilmijiet li jnixxu mill-fondi superjuri. Mill-banda l-ohra mbaghad insibu illi taht is-subinciz 3 tal-Artikolu 403 insibu li s-sid tal-fond superjuri ma jistghax jaghmel dan is-servitu aktar gravuz. (Vide **Gatt Vs Camilleri App Inf Civ per Onor Philip Sciberras tas-24 ta’ Jannar 2004** li tirrigwarda kawza mhux daqstant dissimili ghall-kawza odjerna).

L-abbli Perit Tekniku Alan Saliba mahtur minn dan it-Tribunal ikkonkluda li:-
1. Il-livell ta’ l-art tal-fond ta’ l-attur tinsab (4) erba’ filati taht il-livell tal-hamrija ta’ l-ghalqa tal-konvenut.

2. Fil-gandott dejjaq bejn il-hajt tal-proprjeta’ ta’ l-attur u l-hajt tas-sejjieh hemm hamrija, haxix hazin u gebel u li d-dhul ta’ l-ilma fil-hajt divizorju ta’ l-attur mhix dovuta ghal

dan il-hmieg izda ghall-fatt li ma ttiehdux prekawzjonijiet meta nbena l-hajt divizorju ta’ l-attur sabiex l-ilma mill-proprjeta’ f’livell aktar gholi tal-konvenut ma jippenetrax ghal go l-istess hajt.

3. Mill-mod kif thalla dan il-kanal kien jidher li dan ma thalliex biex jghaddi l-ilma ghal barra.

4. Il-hajt ta’ l-attur min-naha ta’ barra mhux sodisfacentement imkahhal u l-anqas m’hemm komunikazzjonijiet sabiex mill-kanal l-ilma jintrema’ ghal barra.

Illi dan it-Tribunal ma jistghax leggerment jiskarta opinjoni teknika maghmula minn espert mahtur minnu. Dan l-espert gie eskuss u l-konkluzjonijiet tieghu gew addirittura rafforzati.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti jirrizulta illi:-

Il-konvenut uza hwejgu b’mod normali u ma jiehu responsabbilta’ t’ebda att jew ommissjoni li jista’ jinghad li kkawza d-danni mitluba mill-attur.

Il-proprjeta’ ta’ l-attur tinsab f’livell aktar baxx minn dik tal-konvenut u ghalhekk kien jinkombi fuqu sabiex jaccerta li ttiehdu mizuri idoneji biex l-ilma jintlaqa’.

Jidher li l-gandott de quo ma sarx bl-arti u s-sengha biex iservi halli l-ilma li jingabar bejn il-hajt tas-sejjieh u l-hajt ta’ l-attur imur ghal barra.

Il-hajt estern ta’ l-attur ma giex debitament imkahhal.

Illi qamet vertenza jekk il-kanal imsemmi hux proprjeta’ tal-konvenut. Dan it-Tribunal ma jistghax jiddeciedi dan l-aspett petitorju pero jirrileva illi l-konvenut, ghalkemm verbalizza li dan il-gandott tieghu, meta gie mitlub biex jixhed fit-3 ta’ Frar 2004 ma kienx daqstant affermattiv “Jien ma nafx ghandix parti mill-proprjeta’ tal-gandott li ssemma fil-process.” Illi inoltre jidher li originarjament il-proprjeta’ fejn gie zviluppat il-fond ta’ l-attur, qabel kien

ghalqa u l-hajt tas-sejjieh li jiddividi l-ghelieqi m'intmessx possibilment ghaliex l-izviluppatur sabha aktar komda biex jibni hajt gdid u dritt u mhux hajt irregolari bhal ma jidher li hu l-hajt tas-sejjieh.

Pero, in vista tar-rizultanzi aktar 'l fuq, anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument kellu jigi koncess li l-gandott huwa fil-proprjeta' tal-konvenut, il-fatt jibqa' li l-attur ghandu ostakolu insormontabbli minhabba r-rizultanzi teknici fuq imsemmija.

Mill-atti ma jidhirx li l-konvenut huwa responsabbli ghal xi att jew ommissjoni li a bazi taghha tintitola lill-attur jirreklama d-danni minghandu.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u l-eccezzjoni tal-kompetenza, jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fuq il-mertu u jichad it-talba ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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