PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 11 ta' Lulju 2001

Numru 9

Citaz. numru 513/95 DS

Louis u Maria Assunta konjugi Sammut

vs

Carmelo sive Charles Zammit

Illum, l-Erbgha, 11 ta' Lulju 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-21 ta' April 1995 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-konvenut huwa propjetarju tal-fond adjacenti ghall-propjeta' tal-atturi numru 151 Triq il-Pont, Mosta;

Illi l-konvenut ghamel xoghol ta' kostruzzjoni fil-propjeta' tieghu u fil-kors ta' dan ix-xoghol ghamel uzu u rrenda komuni l-hajt ta' appogg propjeta' tal-atturi;

Illi l-perit inkarigat mill-atturi kien kejjel dan l-appogg pero' l-konvenut irrifjuta li jhallsu;

Illi x-xogholijiet li ghamel l-istess konvenut dawwar l-ilma ghall-fuq il-propjeta tal-atturi u kif ukoll ghamel xoghol iehor bhal tqeghid ta' hamrija mal-hajt divizorju li qieghed jirrizulta ta' dannu ghall-istess propjeta' tal-atturi;

Illi l-hsara li qieghdin isofru l-atturi bhala rizultat ta' dawn ix-xogholijiet intraprizi mill-konvenut tirrizulta ahjar tul it-trattazzjoni tal-kawza;

talbu lil din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut ihallashom dak l-ammont li jigi likwidat okkorrendo b'opera ta' periti nominandi ghall-appogg kif fuq inghad;

2. tiddikjara li x-xoghol intrapriz mill-konvenut kif fuq inghad ma sarx skond is-sengha u l-arti u kien in vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif fuq inghad;

3. tikkundanna lill-konvenut ghalhekk jaghmel dak ix-xoghol kollu mehtieg sabiex jitnehha kull inkonvenjent u dannu li qieghed jigi kkawzat lill-propjeta tal-atturi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss u in difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

B'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi u bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

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

1. Preliminarjament l-intempestivita tat-talba ghal likwidazzjoni u hlas tal-appogg stante li l-bini tal-konvenut ghadu ma giex ikkompletat u difatti ghadu qatt ma rceva kont pretiz mill-atturi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess ghandu jirrizulta illi ebda appogg ma hu dovut stante li l-eccipjent qabbad, in parti ma hajt antik gia ezistenti propjeta tieghu u stante li ghandha ssir tpacija peress illi l-qoxra l-gdida mtella mill-atturi u ma fejn pogga wkoll il-konvenut giet kostruwita fuq art u arja propjeta tal-avventi kawza tal-istess eccipjent;

3. Illi t-tieni u t-tielet talba tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti stante li l-eccipjent esekwixxa x-xoghlijiet skond kif titlob is-sengha u l-arti u ma vvjola ebda drittijiet tal-atturi.

4. Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala l-kaz.

Bl-ispejjes knotra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-30 ta’ Gunju 1995 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Frederick Ellul bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet tal-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjoniiet kollha li ghandhom x’aqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta’ l-10 ta’ Jannar 1997 fejn ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Rene` Buttigieg;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-18 ta’ Gunju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Il-partijiet huma proprjetarji rispettivament tal-fondi 151 u 153 adjacenti ghal xulxin fi Bridge Street, Mosta. L-atturi qed ifittxu lill-konvenut ghall-hlas ta’ appogg minnu prattikat mal-fond taghhom kif ukoll sabiex jigi kkundannat jaghmel xoghol rimedjali minhabba perkolazzjoni ta’

ilma mill-fond tieghu. Il-konvenut isostni li m'hemm l-ebda hlas dovut u li x-xoghol li huwa ghamel sar skond is-sengha u l-arti.

Dwar l-appogg

Meta giet intavolata l-kawza odjerna, il-post tal-konvenut kien ghadu mhux lest. Difatti l-kont esibit mac-citazzjoni mahrug mill-A.I.C. Lawrence Gatt jirrigwarda biss il-pedamenti u l-ewwel sular (riferenza din ghall-*ground floor*). Fil-fatt il-konvenut eccepixxa preliminarjament l-intempestivita` tat-talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' l-appogg stante li l-bini tieghu kien ghadu mhux kompletat u qatt ma rcieva l-kont pretiz mill-atturi. Effettivament pero` fil-mori tal-kawza l-konvenut kkompleta l-bini tal-post tieghu u tella' zewg sulari ohra. Ghalhekk illum din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha u kien korrett il-perit tekniku li fir-relazzjoni tieghu kkunsidra wkoll dan il-fatt ghall-fini tal-komputazzjoni ta' l-appogg. Inoltre ghalkemm il-konvenut jilmenta li qatt ma rcieva kont, mix-xiehda tieghu stess jirrizulta li huwa kien diga` ghamel il-pozizzjoni tieghu cara, cioe` li kien qed isostni li l-atturi bnew fuq in-naha tieghu u ghalhekk ma kien dovut xejn minnu.

Fit-tieni eccezzjoni tieghu difatti l-konvenut isostni li l-ebda appogg ma hu dovut peress li huwa qabbad in parti ma' hajt antik li kien diga` jezisti

proprjeta` tieghu u inoltre ghandha ssir tpacija peress illi l-qoxra l-gdida li nbniet mill-atturi u ma' fejn appogga l-konvenut giet kostruwita fuq art u arja ta' l-aventi kawza ta' l-istess konvenut.

Qabel ma ghadda biex jikkomputa l-appogg il-perit tekniku ghamel referenza ghal dak li hemm provdut fis-subartikolu (3) ta' l-artikolu 409 tal-Kodici Civili:

> *"Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini."*

Salv ghal kamra zghira li kienet tezisti fuq il-parti ta' quddiem tal-proprjeta` tal-konvenut, meta huwa akkwista l-proprjeta` tieghu din kienet ghalqa ossia gnien. U l-konvenut ma pproduca l-ebda dokument u l-ebda prova biex jissostanzja l-pretensjoni tieghu. Ghalhekk il-perit tekniku kien korrett fil-konkluzjoni tieghu li, salv ghat-tul tal-kamra in kwistjoni u li l-attrici stess tammetti li kienet diga` mibnija qabel ma hi bniet is-sular ta' fuq taghha, il-konvenut ghandu jhallas lill-atturi talli appogga l-bini tieghu ma' dak ta' l-atturi. M'hemmx dubju li ghandu jhallas wkoll ghal dik il-parti tal-hajt li ma ngastax is-saqaf tieghu mieghu izda li, wara li bena qoxra min-naha tieghu, ghalaq il-vojt bejn iz-zewg

hitan fil-parti ta' fuq; dan huwa wkoll forma ta' appogg peress li l-konvenut b'hekk gie li ghamel uzu mill-hajt ta' l-atturi.

Fil-komputazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonkluda li l-ammont totali dovut mill-konvenut ghall-appogg ipprattikat huwa ta' Lm377.37 ghall-hajt dobblu u Lm51.62 ghall-hajt singlu, total ta' Lm428.99.

Pero` l-perit tekniku qies wkoll fattur iehor: li l-atturi ghandhom il-bejt taghhom accessibbli minn skalapiza fissa ta' l-injam. Il-bini tal-konvenut huwa oghla minn dak ta' l-atturi. Ghalhekk huwa llikwida ammont li ghandu jitqies dovut mill-atturi lill-konvenut dik il-parti tal-hajt tal-konvenut sa gholi ta' metru u tmenin centimetru biex dan jigi kkunsidrat komuni. Ghalkemm il-konvenut ma vvanta l-ebda pretensjoni dwar dan, l-atturi ma ghamlu l-ebda sottomissjoni f'dar-rigward, wisq inqas ma avvanzaw xi oggezzjoni. Ghalhekk il-Qorti se tnaqqas mill-ammont likwidat bhala appogg dovut mill-konvenut is-somma ta' Lm65.41 likwidata mill-perit tekniku bhala appogg biex b'hekk il-hajt sa metru u tmenin centimetru 'l fuq mill-bejt ta' l-atturi jkun komuni.

Dwar il-parti tal-hajt divizorju bejn il-fond ta' l-atturi u l-gardina tal-konvenut, il-perit tekniku ma llikwida xejn peress li ssottometta li din hija kwistjoni prettament legali jekk dan l-appogg hux dovut jew le sabiex

dal-hajt jigi akkomunat in vista ta' hafna fatturi, inkluz il-fatt li l-istat tal-gardina ma nbidilx minn kif kien snin ilu meta nbena l-bini ta' l-atturi fil-pjanterren. Dwar dan il-punt ukoll l-atturi ma ghamlu l-ebda sottomissjoni izda ma jidhirx li dwar din il-parti tal-hajt kienu qeghdin javvanzaw xi pretensjoni, almenu f'din l-istanza peress li ma ressqu l-eba prova f'dar-rigward. Sahansitra fil-kont mahrug mill-Perit Gatt m'hemm l-ebda referenza ghal dik il-parti izda biss ghall-parti mibnija mill-konvenut. Ghalhekk kull konsiderazzjoni dwar il-parti tal-hajt divizorju bejn il-fond ta' l-atturi u l-gardina tal-konvenut tibqa' mpregudikata ghal kull eventwali pretensjoni.

Ghaldaqstant l-ammont li l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi huwa ta' Lm428.99 – Lm65.41 = Lm363.58.

Dwar il-hsara

Il-perit tekniku spjega li galadarba l-konvenut kien ser jibni l-fond tieghu addossat ma' dak ezistenti ta' l-atturi f'livell oghla mill-art ta' l-atturi u ghalhekk mill-qatran taghhom, kellu l-obbligu li jissalvagwardja l-inkolumita` ta' dan il-qatran biex ikompli jaqdi l-funzjoni tieghu; kif ukoll kellu l-obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega biex, bl-

irdim tal-post tieghu ghal livell oghla minn dan il-qatran u mill-art tal-fond ta’ l-atturi, ma jkun hemm ebda riskju ta’ hsara lill-fond ta’ l-atturi.

Il-perit tekniku kompla jghid li huwa minnu li, skond kif xehed il-konvenut, dan zebah il-filata ta’ dizlivell ‘l fuq mill-qatran, izda oltre li ma spjegax kif sar ix-xoghol, fic-cirkostanzi din iz-zebgha ma kenitx adegwata biex jigi evitat li l-fond ta’ l-atturi jsofri xi hsara, kif fil-fatt gara.

L-istess ghandu jinghad ghall-hajt divizorju tal-kamra tal-banju ta’ l-atturi li me’ genbu hemm l-art fil-fond tal-konvenut f’livell ta’ zewg filati oghla minn dik tal-kamra tal-banju. Anke jekk wiehed jikkunsidra li, bhalma jirritjeni l-konvenut, dan il-hajt mibni mill-atturi ma giex ipprovdut b’saff tal-qatran u li ghalhekk il-konvenut bena qoxra ohra mieghu b’saff tal-qatran fiha, dan il-qatran jinsab f’livell oghla mill-art tal-kamra tal-banju ta’ l-atturi; u l-parti tal-hajt divizorju kif ukoll tal-qoxra taht il-livell tas-saff qatran jumdaw minhabba l-irdim li hemm ‘l fuq mill-art tal-kamra tal-banju. Inoltre dan l-irdim jircievi t-tnixxiegha ta’ ilma mill-gardina li hija sitwata f’livell oghla, bl-art tal-blat tal-gardina ukoll sitwata f’livell oghla minn dak tal-kamra tal-konvenut u tal-kamra tal-banju adjacenti ta’ l-atturi.

Il-perit tekniku qal ukoll li huwa ta' l-opinjoni li l-fatt li l-hamrija fil-gardina tal-konvenut hija sitwata f'livell oghla mill-art tal-bitha u tal-kcina ta' l-atturi, qed jikkontribwixxi ghall-umdita` fil-hajt divizorju bejn il-gardina u l-bitha u kcina, kif ukoll umdita` fl-istess ambjenti. Din l-umdita` tigi accentwata bil-prezenza ta' l-ilma fil-gardina, inkluz mit-tisqija.

Dwar l-ilment ta' l-atturi ta' ilma li dahal mill-hajt divizorju fil-livell tal-bejt ta' l-ewwel sular, irrizulta lill-perit tekniku li billi l-bejt tal-konvenut f'dan il-livell kien ghadu kemm sar u kien ghadu minghajr kontrabejt u ghalhekk bla qlib, u fil-granet koncernati kienet ghamlet xita konsiderevoli, wiehed jistenna li parti kbira mill-ilma li waq' fuq dan il-bajt dahal ghand l-atturi mit-trinka tal-qabda tas-saqaf tal-konkos u b'hekk xarrab il-fond ta' l-atturi minn gewwa b'mod li baqghu tbajja ta' umdita` fih. Skond il-perit pero` dan ma l-akkadut ma jirrigwardax il-hajt tal-kamra tal-banju tal-fond ta' l-atturi fl-ewwel sular adjacenti ghall-bitha fl-istess fond u lanqas is-saqaf ta' l-istess kamra fejn ix-xibka bis-sadid li fiha qasmet is-saqaf u li ghalhekk ghalihom ma hux responsbbli l-konvenut.

Konsegwentement il-perit tekniku kkonkluda li l-hsara fil-fond ta’ l-atturi li ghaliha huwa responsabbli l-konvenut hija dik minnu indikata fil-paragrafu 12 tar-relazzjoni tieghu, u cioe`:

Fil-pjanterren:

(1) fil-kamra esterna fejn hemm l-indani tal-madum ta’ l-art ma’ genb il-hajt divizorju mtebbghin u skuluriti,
(2) fil-kamra tal-banju fejn oltre ghall-umdita` fil-hajt u f’armadju hemm indani ta’ madum imtebba’,
(3) il-hajt divizorju tal-bitha qieghed irabbi l-hass minhabba umdita` li hi accentwata mill-fatt li din il-parti ta’ taht it-tarag hija mghottija,
(4) il-wicc tal-hajt divizorju tal-kcina n-naha tal-fond ta’ l-atturi huwa umdu u l-madum taht is-*sink cupboard* huwa mtebba’;

Fl-ewwel sular:

(1) fil-kamra esterna sija s-saqaf hdejn il-hajt divizorju kif ukoll il-filata ta’ fuq nett fl-istess hajt juru tbajja ta’ umdita` waqt li ma’ l-istess hajt hemm indikazzjoni ta’ carcir ta’ ilma,
(2) ma’ l-istess hajt divizorju l-filata ta’ taht is-saqaf tidher imtebba’ bil-perkolazzjoni ta’ l-ilma fil-kamra tat-tarag li mill-pjanterren jikkonduci ghal dan l-ewwel sular,

(3) fil-kamra tal-banju hemm il-filata ta' fuq nett umda u mtebba' fil-hajt divizorju.

Il-perit tekniku elenka x-xoghol kollu rimedjali li ghandu jsir a fol. 37 sa 39 tar-relazzjoni tieghu. Il-Qorti a skans ta'ripetizzjoni taghmel referenza ghal dak li jinghad f'dawn il-pagni tar-relazzjoni dwar ix-xoghol mehtieg li jsir u li taghmel taghha; tirreferi ghalhekk ghall-htiega li jigi rimpjazzat il-madum tal-muzajk (in parti jew in toto kif jispjega l-perit tekniku), li jigu ripristinati l-hitan kif spjegat mill-perit tekniku, li min-naha tal-konvenut isir ilqugh ghat-tnixxiegha tal-ilma mal-hajt divizorju bejn il-bini, u li l-hamrija fil-gardina ma tithalliex tmiss mal-hajt divizorju.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, prevja adozzjoni tar-rapport peritali, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut (salv dak li ntqal limitatament ghat-tieni eccezzjoni fir-rigward tal-parti tal-fond tal-konvenut fejn kellu kamra), tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma fuq likwidata ta' Lm363.58 ghall-appogg minnu pprattikat mal-fond ta' l-atturi;

(2) tiddikjara li x-xoghol intrapriz mill-konvenut ma sarx skond is-sengha u l-arti;

(3) tikkundanna lill-konvenut jaghmel ix-xoghol kollu mehtieg kif fuq indikat u elenkat fir-rapport peritali sabiex jitnehha kull inkonvenjent u dannu li qieghed jigi kkawzat lill-proprjeta` ta' l-atturi, u dan fi zmien tliet xhur millum, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghol huma a spejjez tal-konvenut. Ix-xoghol isir taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg li qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Onor. Imhallef

Dottor David Scicluna

D/Registratur