PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Novembru 2000.

Numru 78

Citaz. numru 446/95 DS

Carmen, xebba, Maria, xebba, Guzeppi, Paolo, Salvu u Giovanna armla ta' Philip Gatt, ilkoll ahwa Borg, u Paul, Raymond u Nancy mart it-Tabib Peter Micallef ulied il-mejjet Philip Borg
vs
Emanuel u Carmen konjugi Zerafa

Illum, 2 ta' Novembru 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' April 1995 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-konvenuti ghamlu xi xogholijiet fil-fond taghhom liema xogholijiet kienu jinvolvu l-hajt divizorju bejn il-fond tal-istess konvenuti u dak tal-istanti;

Illi skond accertament tekniku jirrizulta li l-konvenuti qattghu tarag fil-hxuna tal-hajt divizorju biex permezz tieghu l-konvenuti jaccedu ghal fuq tisqifa kostruwita fuq il-wara tal-bejt tal-fond taghhom;

Illi din it-tisqifa ma ghandiex kontro-bejt u tidher maqluba lejn il-fond tal-atturi;

Illi b'effett u rizultat ta' dawn ix-xogholijiet l-atturi qed ikollhom bosta tixrib fit-tromba tat-tarag tal-fond taghhom u l-hajt divizorju ghandu

sinjali ta' umdita' eccessiva kif irrizulta meta gie ttestjat bl-Electric Damp Detector;

Illi inoltre l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jirriducu l-hxuna tal-hajt ghal hxuna singlu u jokkupaw il-parti l-kbira mill-hxuna originali tieghu;

talbu lil din il-Qorti li:

1. taqta u tiddeciedi illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jirreducu l-hxuna tal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi, liema hajt kien jappartjeni lill-istanti, minn wiehed dobblu ghal wiehed singlu;

2. tikkundanna lill-konvenuti jirrintegraw lill-istanti fil-propjeta' tal-hajt kif hekk kien qabel ma l-istess konvenuti ghamlu x-xogholijiet minn naha tal-fond taghhom u inoltre jirripristinaw l-ambjent kollu tat-tromba tat-tarag tal-fond tal-atturi ghall-istat originali u dan a spejjez taghhom

3. tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fil-fond taghhom l-atturi sofrew danni konsistenti fil-fond taghhom l-atturi sofrew danni konsistenti f'tixrib u umdita' fil-fond taghhom;

4. tillikwida okkorrendo bl-operat ta' perit nominand id-danni hekk sofferti mill-atturi fil-fond taghhom b'rizultati tax-xogholijiet esegwiti mill-konvenuti;

5. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-interessi u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu 1995 u tal-ittra legali tas-26 ta' Jannar 1995 kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi tellghu hajt gdid mal-hajt divizorju in kwistjoni, liema hajt gdid huwa gholi daqs tmien filati minn wicc il-hajt divizorju, u ghaldaqstant huma rrinunzjaw fuq kwalsiasi dritt li seta' kellhom fuq il-hajt divizorju mertu tal-kawza.

2. Illi in kwantu ghal pretenzjoni tad-danni, mhux minnu li t-tixrib fit-tromba tat-tarag tal-fond ta' l-atturi huwa dovut ghax-xoghol li wettqu

l-konvenuti, kif iccertifika l-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro u kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tas-27 ta' Gunju 1995 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-2 ta' Mejju 2000;

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

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza giet intavolata peress li l-konvenuti wettqu xoghol strutturali fil-hajt divizorju bejn il-fond taghhom u dak ta' l-atturi konsistenti fi qtugh ta' tarag fil-hxuna ta' dak il-hajt, u konsegwentement l-aturi bdew jilmentaw b'tixrib fit-tromba tat-tarag tal-fond taghhom u umdita` fil-hajt divizorju.

L-attrici Carmen Borg xehdet li bejn iz-zewg fondi kien hemm hajt ohxon hafna li kien aktar minn dobblu. Madwar tletin sena qabel kienu tellghu qoxra ohra ma' dan il-hajt f'parti mis-sular ta' isfel, is-sular ta' fuq kollu u anke l-bejt bl-opramorta b'kollox sabiex ma jidholx ilma u ma tidholx umdita`. F'Ottubru 1994 sabet lill-konvenut ihott il-hajt il-qadim biex jifforma tarag u dakinhar stess ghamlet ix-xita u dahlilhom kwantita` ta' ilma. Ghalkemm qaltlu jieqaf mix-xoghol huwa baqa' ghaddej. Hija nkarigat lill-Perit Keneth Zammit Endrich biex jaccedi fuq il-post u dan irrilaxxja certifikat li tieghu tat kopja lill-konvenut li, pero`, naqas milli jimxi skond ir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit u baqa' ghaddej bix-xoghol. Inkitbet ittra permezz ta' Avukat u ntbaghtet ittra ufficjali u gie nkarigat il-Perit M'Angelo Refalo biex jaghmel rapport. Sad-data li fiha kienet qed tixhed (25 ta' Mejju 1996) kollox baqa' kif rah il-perit tekniku fl-access (24 ta' Ottubru 1995) salv li l-konvenut kien biddel il-katusa u ma kienx dahal wisq ilma izda l-hajt kien jinhass imxarrab kull darba li kienet taghmel ix-xita. Ziedet tghid ukoll li fis-saqaf u f'travi tal-konkos il-gir qed jitfarfar ma' genb il-hajt u l-madum tal-hajt qed jinbezaq 'il barra. Waqt ix-xoghol li ghamel il-konvenut qala' kantun u nifed ghal ghand l-atturi.

Il-konvenut qal li huwa kien jaf li l-atturi kienu bnew qoxra tad-disgha (9") fuq in-naha taghhom. Skond hu l-hajt il-qadim kien fih xi erba' piedi u fassal it-tarag wisa' ta' pied u nofs u ghalhekk skond hu kien fuq in-

naha tieghu tal-hajt divizorju l-antik. Spjega li meta gie biex ifassal it-tarag qala' l-gebel u l-mazkan, ghamel ix-*shutter*, ta l-konkos fil-vojt u bena t-tarag u ksieh. Dwar il-kostruzzjoni tas-saqaf qal illi qabel kien hemm kamra qadima li kienet waqghet u hu bena wahda gdida u meta ghamel hekk baqa' ghaddej bis-saqaf li kien invell mal-hajt il-qadim sakemm gie sal-qoxra l-gdida li kienu tellghu l-atturi ghaliex dan kien qieghed aktar 'il fuq mill-hajt il-qadim f'dak il-punt. Spjega li ghamel dan sabiex ma jhallix vojt bejn it-tarf tal-konkos tieghu u l-qoxra tad-disgha (9") ta' l-atturi sabiex ma jidholx ilma. Qal li l-atturi lmentaw mieghu li kien hadilhom il-qisa' kollu izda hu spjegalhom li ghamel hekk sabiex ma jidholx ilma. Qal ukoll li l-atturi gergrulu li kien qed jidhol ilma minn xi hames snin qabel il-kawza u cioe` qabel ma kien ghamel is-saqaf. Kien gab lill-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro li ltaqa' mal-Perit ta' l-atturi. Kien anke ppressa l-katusi tax-xita tieghu u mela l-bejt b'xi sitt pulzieri ilma u meta saqsa lill-attrici Carmen Borg kienx dahal ilma hi wiegbet fin-negattiv. Qal li pero` skond l-ilmenti ta' l-atturi l-problema baqghet tippersisti. Is-saqaf tal-*washroom* tah qlib ghal fuq in-naha tieghu.

Jigi osservat li fil-mori tal-kawza l-atturi lmentaw li waqt il-maltempata tal-25 ta' Jannar 1998 regghet dahlet kwantita` ta' ilma fejn il-konvenuti kienu ghamlu t-tarag (ara seduta peritali ta' l-1 ta' Lulju 1998).

L-atturi qed isostnu li l-hajt antik dobblu kien taghhom u l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jirriducu l-hxuna tieghu u inoltre li bix-xoghlijiet li ghamlu l-konvenuti kkawzawlhom hsarat. Il-konvenuti jirribattu fl-eccezzjonijiet taghhom li peress li l-atturi bnew hajt iehor fuq in-naha tal-proprjeta` taghhom irrinunzjaw ghal kull jedd li setghu kellhom fuq il-hajt divizorju in kwistjoni, u inoltre li kemm il-perit ta' l-atturi kif ukoll dak tal-konvenuti kkonkludew li t-tixrib li dwaru qed jilmentaw l-atturi ma jistax ikun konsegwenza tax-xoghol li sar.

Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel eccezzjoni ma hija xejn hlief spropozitu legali u dwar it-tieni eccezzjoni jinghad li r-rapport tal-Perit Zammit Endrich sar *a tempo vergine* u jindika car mnejn dahal l-ilma tax-xita.

Mill-konstatazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku jirrizulta li t-tarag fil-fatt gie ffurmat fil-hxuna tal-hajt divizorju u li dan il-hajt huwa hajt qadim li jifred il-bini ta' l-atturi mill-bjut tal-fond tal-konvenuti. Huwa ssottometta li "l-ligi taghti dritt lil kwalunkwe gar illi jqabbad x-xoghol tieghu f'hajt u jirrendieh komuni, meta dana ma jkunx; f'dan il-kaz ma kienx semplicement hekk izda illi tnehha l-gebel mill-hajt illi skond l-opinjoni ta' l-esponent oltrepassa l-linja medjana u ghalhekk dahal fin-nofs illi huwa tenut illi huwa parti ta' l-atturi. Li kieku seta' jigi kkunsidrat illi x-

xoghol li esegwixxa l-konvenut kien xoghol ta' kostruzzjoni mqabbad mal-hajt, certament il-prassi hi illi dan ix-xoghol ma setax joltrepassa l-linja medjana u kwindi anke dina t-tezi x-xoghol tal-konvenut kien abbuziv ghaliex okkupa aktar minn nofs il-hxuna tal-hajt. Ghalhekk l-esponent jidhirlu illi x-xoghol esegwit bl-iffurmar tat-tarag huwa abbuziv u ghandu jigi mnehhi billi l-hajt jerga' jinbena biex jerga' jigi reintegrat fil-hxuna kollha tieghu u l-wicc jinghalaq permanentement biex l-ispazju ta' bejn il-qoxriet ma jibqax soggett ghall-perkolazzjoni ta' l-ilma".

Billi jidher li l-hajt in kwistjoni kien jappartjeni fil-hxuna kollha tieghu lill-atturi stante li huwa hajt divizorju li jifred bini minn bejt, il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jaghmlu x-xoghlijiet kif minnhom intraprizi kif spjegat mill-perit tekniku, u ghalhekk il-hajt irid jigi ripristinat.

Dwar il-hsarat m'hemm l-ebda dubju li s-sinjali ta' tixrib u hsara fiz-zebgha fit-tromba tat-tarag ta' l-atturi gie kkawzat mill-ilma li dahal mill-hajt divizorju bhala rizultat dirett ta' l-istess xoghlijiet. Il-perit tekniku llikwida d-danni fl-ammont ta' Lm350, somma li tidher ferm ragonevoli u li l-Qorti ghalhekk takkolji. In vista tal-fatt li qed tigi likwidata din is-somma sabiex taghmel tajjeb ghat-tiswijiet mehtiega fil-fond ta' l-atturi, il-Qorti mhijiex se tipprovdi wkoll biex, kif intalab fit-tieni parti tat-tieni talba ta' l-atturi, il-konvenuti jirripristinaw ukoll huma stess it-tromba tat-tarag ta' l-atturi.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici billi

(1) tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jirriducu l-hxuna tal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi in kwistjoni, liema hajt kien jappartjeni lill-atturi, minn wiehed dobblu ghal wiehed singlu,
(2) tikkundanna lill-konvenuti biex jirreintegraw lill-atturi fil-proprjeta` tal-hajt kif kien qabel ma l-istess konvenuti ghamlu x-xoghlijiet min-naha tal-fond taghhom,
(3) tiddikjara li bix-xoghlijiet li saru mill-konvenuti fil-fond taghhom l-atturi sofrew danni konsistenti f'tixrib u umdita` fil-fond taghhom,
(4) tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' tliet mija u hamsin liri Maltin (Lm350), u
(5) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata ta' tliet mija u hamsin liri Maltin (Lm350) in linea ta' danni.

Bl-imghax millum u bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Onor. Imhallef.
Dottor David Scicluna

D/Registratur