MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-17 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 1060/1995/1

Carmelo Farrugia u Beatrice Farrugia

v.

Victor Conti

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI - IS-SENTENZA APPELLATA</u>

1. Dan huwa appell intavolat mill-atturi, Carmelo u martu Beatrice Farrugia mis-segwenti sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fid-9 ta' Ottubru, 2003. Is-sentenza se tigi riportata fl-interezza taghha billi fiha hemm migjuba t-talbiet ta' l-atturi, l-eccezzjonijiet tal-konvenut kif ukoll il-motivazzjoni li waslet lill-ewwel Qorti

waslet biex tichad it-talbiet ta' l-attur. Is-sentenza appellata hija s-segwenti:
"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-10 ta’ Awissu, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettew:

"1. Illi l-atturi jippossjedu l-fond numru 18 Triq Fontanier, Qormi, u l-konvenut jippossedi l-fond adjacenti numru 16;

"2. Illi l-fond tal-konvenut ghandu livell tal-madum oghla minn dak tal-fond tal-atturi, u m’hemmx qatran iehor aktar ‘l fuq mill-madum tal-fond tal-konvenut fil-hajt komuni bejn il-fond tal-konvenut u zewg kmamar fil-pjan terran tal-fond tal-atturi, u minhabba nuqqas tal-protezzjoni mehtiega fil-fond tal-konvenut fil-hajt komuni ‘l fuq mill-qatran tal-fond tal-attur, l-umdita` ta’ taht il-madum tal-fond tal-konvenut qieghda tippenetra l-hajt komuni u l-umdita` qieghda twassal li l-hajt komuni taz-zewgt ikmamar tal-pjan terran tal-fond tal-atturi, fil-parti t’isfel tieghu, ma zzommx zebgha u tinhass mxarrba f’xi bnadi (ara certifikat tal-perit immarkat Dok CF/1);

"3. Illi dan huwa ta’ dannu ghall-atturi u konsegwenza ta’ nuqqas ta’ min-naha tal-konvenut;

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

"(a) tiddikjara li n-nuqqas ta’ protezzjoni mehtiega mill-umdita` ta’ taht il-madum tal-fond tal-konvenut numru 16, Triq Fontanier, Qormi, qed jikkaguna hsara ta’ umdita` fil-parti t’isfel tal-hajt komuni bejn il-fond tal-konvenut u z-zewg ikmamar fil-pjan terran tal-fond tal-attur numru 18, Triq Fontanier, Qormi;

"(b) tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsara msemmija fil-fond imsemmi tal-atturi, ikkagunata min-nuqqas ta’ protezzjoni mehtiega mill-umdita` fil-hajt komuni msemmi; u

"(c) tikkundanna lill-konvenut jaghmel, fi zmien perentorju, taht perit nominat mill-Qorti, ix-xoghol kollu mehtieg biex il-hajt komuni bejn il-fond numru 16 Triq

Fontanier, Qormi, u z-zewg kmamar fil-pjan terran tal-fond adjacenti numru 18, jinghata l-protezzjoni mehtiega mill-umdita`, bejn il-livell tal-madum tal-fond numru 18 u tal-madum tal-fond numru 16; b’riserva tad-danni; u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-13 ta’ Lulju 1995, tal-ittra ufficcjali tat-28 ta’ Lulju 1995, tad-dritt u tac-certifikat Dok CF/1 tal-perit inkarigat mill-atturi, kontra l-konvenut, ingunt 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 personalment dwar il-fatti allegali 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 pprezentata fl-10 ta’ April, 1996, u mahluf 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 jirrizulta li n-natura tal-kaz ma kienx tali li kien hemm in-necessita` li tinstemgha 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-kommunjoni ta’ l-akkwisti ezistenti bejn l-istess eccipjent u martu Josette Conti;

"2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut bhala komproprjetarju tal-fond tar-residenza tieghu de quo, liema fond huwa aktar fil-gholi, ma ghamel xejn illi b’xi mod li jkun seta’ jirrendi izjed gravuza s-servitu` li tigi mill-posizzjoni tal-fond aktar fil-baxx ta’ l-atturi numru 18, Triq Fontanier, Qormi;

"3. Illi m'huwiex minnu li l-eccipjent ma ghamel xejn biex jirrimedja ghall-hsara ilmentata kif gie allegat peress illi huwa ikkonsulta mal-Perit AIC Godfrey Vella li jgawdi l-fiducja ta' l-eccipjent dwar l-ilment odjern ta' l-atturi;

"4. Illi huwa m'ghandux ibaghti spejjez stante li hu kien u ghadu lest jintraprendi x-xogholijiet li talvolta jistghu jkunu rikjesti bil-ligi izda mhux b'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 fid-9 ta' Marzu, 1999, u gie minnu konfermat u mahluf fl-udjenza tas-16 ta' Marzu, 1999;

"Rat in-Nota tal-atturi tas-16 ta' April, 1999, li biha talbu l-hatra ta' periti perizjuri;

"Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Mejju, 1999, fejn gie registrat li l-atturi kienu qed jirrinunzjaw ghat-talba taghhom ghall-hatra ta' periti perizjuri, u talbu li jeskutu l-perit tekniku;

"Rat il-verbal tad-deposizzjoni tal-perit tekniku in esekussjoni;

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

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

"Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

"Rat li l-kawza thalliet ghal-lum gha-sentenza;

"Ikkunsidrat:

"Illi din hi kawza bejn zewg girien li joqoghdu, l-atturi fil-fond 18, u l-konvenut fil-fond 16, Triq Fontanier, Qormi. L-atturi qed jallegaw li minhabba dislivell fil-propjetajiet mehtiega fil-fond tieghu mal-hajt komuni, qed jippenitra l-umdita` mal-hajt komuni, partikolarment f'zewg kmamar tal-pjan terran tal-fond tal-atturi, fil-parti t'isfel tieghu, li mhux qed zzomm zebgha u tinhass mxarrba f'xi bnadi.

"Illi mill-provi jirrizulta li l-fond tal-atturi huwa adjacenti dak tal-konvenut u huma sitwati fi triq bin-nizla, b'mod li l-art tal-fond tal-atturi hija sitwata aktar 'l sifel minn dik tal-fond tal-konvenut. Il-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi, fih saff qatran wiehed li jinsab fil-livell tal-art tal-atturi. Il-pjan terran tal-fond tal-atturi huwa bl-art tieghu f'invell wiehed, waqt li fil-pjan terran tal-konvenut, l-art tal-garage hija sitwata f'livell aktar baxx minn dik fil-bqija tal-istess fond. Il-livell tal-art tal-fond tal-atturi hija sitwata f'livell aktar baxx minn dik tal-garage tal-konvenut. Il-wicc tal-hajt divizorju, in-naha tal-fond tal-atturi, jindika presenza ta' umdita` billi l-parti t'isfel tieghu, fil-kamra fronteggjanti t-triq u dik warajha, tipprezenta zebgha li qed tfarfar u tbajja ta' umdita`. Fl-istess tul ta' dawn iz-zewgt ikmamar, fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju, hemm il-*garage* tal-konvenut, b'*shaft* warajh, u parti mill-kamra retroposta ghax-*shaft* u ghall-*garage,* fil-fond tal-konvenut, b'mod li l-garage tal-konvenut jasal sal-hajt li jaqsam iz-zewgt ikmamar fil-fond tal-attur inkluz ukoll parti mix-*shaft* . Isegwi, u hekk

jirrizulta, li l-ewwel kamra tal-atturi ghandha l-art taghha filata taht l-art tal-garage tal-konvenut, waqt li l-kamra ta' warajha ghandha l-art taghha in parti filata taht il-livell tax-*shaft* u zewg filati taht il-livell tal-art retroposta ghax-*shaft* u ghall-*garage* fil-fond tal-konvenut. Irrizulta wkoll li, minn dawn iz-zewg fondi, dak tal-atturi kien mibni ferm qabel il-fond tal-konvenut, u li dan l-ahhar il-konvenut ghamel xi xoghol fil-fond tieghu billi biddel il-madum tal-art.

"Il-perit tekniku, mill-konstatazzjonijiet tieghu, irrelata li fil-hajt divizorju hemm saff qatran wiehed li huwa fil-livell tal-madum tal-art tal-attur u li minn naha tal-fond tal-konvenut, dan is-saff ta' qatran jinsab midfun; l-art tal-fond tal-attur, u konsegwentement is-saff tal-qatran tieghu, huwa in parti taht il-livell tat-triq.

"Il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut m'ghandu ebda htija ghal dak li gara fil-fond tal-atturi, u l-umdita` hija, fil-fatt, tort tal-awturi tal-atturi li meta bnew il-fond ghamlu qatran wiehed u m'ghamlux iehor f'livell aktar gholi. Huwa esprima l-opinjoni li meta t-triq tkun inklinata, min ikun fil-livell aktar baxx, ghandu, skond is-sengha u l-arti, tenut li jaghmel zewg qatranijiet, wiehed ghalih, fil-livell tieghu, u l-iehor ghal dak li, sussegwentement, jista' jibni ma' genbu f'livell aktar gholi. Skond il-perit tekniku, allura, l-protezzjoni ried jaghmilha min bena l-ewwel.

"L-artikolu 419 (c) u (d) tal-Kodici Civili jistipula li ebda wiehed mill-girien ma jista jqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni; u lanqas ma jista' jigma' ma' hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor. Dan l-artikolu jikkontempla agir posittiv da parti tal-gar li jagixxi b'mod li jqieghed hwejjeg niedja jew jigma' hwejjeg ohra mal-hajt komuni. Jekk, pero`, gar jinzel taht il-livell tal-art, b'mod li l-gar l-iehor jigi li jkollu hamrija u hwejjeg ohra mal-hajt divizorju, dak il-gar l-iehor ma jkunx responsabbli li "qieghed" hwejjeg ohra mal-hajt, izda hu jkun halla l-livell tal-art tieghu fejn kienet, u l-passi rimedjali jkun irid jehodhom il-gar li ghamel l-art tieghu taht il-livell tal-art tal-gar l-iehor. Din hi interpretazzjoni

logika ta’ dan l-artikolu li ticcensura lil min, *all things being equal,* ipoggi hamrija jew hwejjeg ohra mal-hajt komuni minghajr ma jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega biex jevita hsara lill-istess hajt; persuna, pero`, li thalli l-livell tal-art taghha kif inhu u ma jpoggi ebda materjal mal-hajt komuni, ma jkunx hu li agixxa hazin jekk il-gar jinzel fl-livell aktar baxx u jesponi l-hajt komuni min-naha tieghu, ghall-arja.

"Dan hu dak li sehh f’dan il-kaz, ghalkemm il-fond tal-atturi inbena f’livell aktar baxx minhabba l-inklinazzjoni tat-triq. Peress li t-triq kienet f’nizla, meta nbnew il-fondi, dawn inbnew imtargin, u l-awturi tal-atturi, meta bnew il-fond taghhom, ilivellaw l-art b’mod li giet xi filata aktar ‘l isfel mill-art tal-gar. B’dan il-mod, ghal dik il-filata, l-art u l-hamrija gew esposti, u meta dawn telghu l-hajt divizorju ma’ dina l-art ma hadu ebda prekawzjoni biex jevitaw li l-art u l-hamrija tal-konvenut li giet tmiss mal-hajt li bnew, ma jkunux in kuntatt dirett mal-istess hajt, jew billi jevitaw t-tnixxija tal-umdita` billi jaghmlu qatran iehor f’livell aktar gholi. Il-hamrija u l-materjali gew imissu mal-hajt divizorju mhux ghax poggihom hemm il-konvenut, izda wara li l-awturi tal-atturi esponew il-hajt divizorju min-naha taghhom.

"Minhabba d-dislivell li kien hemm bejn iz-zewg proprjetajiet, il-fond tal-atturi gie li nbena f’livell aktar baxx minn dak tal-konvenut. Meta jigri hekk, l-artikolu 421 tal-Kodici Civili jghid li s-sid tal-fond izjed gholi ghandu jbaghti l-ispiza kollha tal-bini u tat-tiswija tal-hajt sal-invell tal-fond tieghu – f’dan il-kaz, id-dislivell hu ta’ xi filata. Gara, pero`, li f’dan il-kaz il-hajt bnewh l-awturi tal-atturi, u bnewh, kif irrelata l-perit tekniku, mhux skond l-arti u s-sengha, u kwindi l-konvenut ma jistax jigi ritenut responsabbli ghat-tiswija ta’ hajt li nbena hazin minn haddiehor. L-awturi tal-atturi bnew l-ewwel u bnew huma l-hajt, u kienu huma li naqsu li jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega biex l-umdita` mill-art tal-konvenut ma tinfidx mill-hajt divizorju li huma bnew.

"Is-sitwazzjoni ta’ din il-kawza tixbah dik li kienet il-meritu tal-kawza fl-ismijiet “<u>Micallef vs Muscat</u>” deciza minn din il-

Qorti, diversament presjeduta, fil-31 ta' Jannar, 2003. F'dik il-kawza rrizulta li l-hajt divizorju kien ezistenti u kien jifred zewg gonon bil-hamrija imqieghed mieghu z-zewg nahat. L-attur irid jizviluppa l-bitha tieghu, nehha l-hamrija u appogga mal-hajt divizorju. Il-Qorti osservat li jekk l-attur ried ibiddel l-uzu tal-hajt divizorju, hu ried jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega, u ma jistax jitlob li l-konvenut jigi kundannat inehhi l-hamrija ghax qed ikollu l-umdita` fil-hajt in-naha tal-attur. Avvolja l-konvenut, f'dik il-kawza, kellu hamrija mal-hajt divizorju komuni, ma nstabx responsabbli ghall-umdita` li tfetxet fl-istess hajt, u dan peress li hu, fil-fatt, m'ghamel xejn, izda halla kollox kif inhu u kien l-attur stess li kixef il-hajt komuni biex jikkonverti l-istess ghall-hajt ta' kamra.

"Dan hu, fil-fatt, dak li gara wkoll f'din il-kawza. Il-konvenut ma pogga ebda materjal mal-hajt komuni u kien dmir tal-atturi, kif insista l-perit tekniku, li jaghmlu zewg qattranijiet f'livelli differenti, u meta dan ma sarx u "nghata qatran wiehed fil-livell tal-madum tal-attur, kien zbal, ghax suppost inghata qatran iehor".

"L-atturi jilmentaw li din il-umdita` harget meta l-konvenut biddel il-madum tal-art tal-garage, izda l-perit tekniku ma sab ebda ness ta' kawzalita` bejn il-bdil tal-madum tal-art u l-umdita` fil-fond tal-attur. Intqal diversi drabi li biex tirrizulta responsabbilita` ghall-hsara, irid ikun hemm ness ta' kawza u effett, u dan in-ness irid jigi pruvat mill-vittma tal-hsara (ara sentenzi riportati fil-Vol. XLI.I.800, XXVI.I.687 u XLII.I.517). Il-fatt biss li wara li l-konvenut ghamel certa xoghol, dahal l-umdita` fil-fond tal-atturi, mhux bizzejjed biex il-Qorti tikkonkludi li l-umdita` haregt minhabba dawk ix-xogholijiet. Dan osservatu wkoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Sciortino vs Camilleri", deciza fil-31 ta' Lulju, 1996. F'dak il-kaz ukoll ma tressqet ebda prova li turi li l-hsara grat konsegwenza tax-xogholijiet li ghamel il-konvenut, u fin-nuqqas ta' dik il-prova, il-Qorti ma sabet ebda tort fil-konvenut. 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-proprjeta` tal-attur”. F’dak il-kaz ukoll, il-konvenut gie mehlus minn kull htija ghax ma giex pruvat in-ness bejn ix-xogholijiet li saru mill-konvenut u l-umdita` fil-fond tal-attur. Dan in-ness lanqas ma gie pruvat f’din il-kawza u din il-Qorti, wkoll, ma tista’ titfa’ ebda responsabbilita` jew htija fuq il-konvenut.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici peress li ma gewx pruvati.

"L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi."

II L-APPELL

2. L-atturi hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u ghalhekk huma intavolaw rikors ta' appell minnha quddiem din il-Qorti fl-20 ta' Marzu, 2006. Wara li spjegaw fih l-aggravji taghhom huma talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fid-9 ta' Ottubru 2003, fil-kawza fl-ismijiet premessi u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez kif mitluba, taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

3. L-appellat ikkontesta l-appell b'risposta ta' appell ipprezentata minnu fid-9 ta' Ottubru, 2006. F'din ir-risposta huwa wiegeb ghall-aggravji li ressqu l-appellanti u talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata u tichad u tirrispingi l-appell interpost mill-atturi appellanti, bl-ispejjez ta' dawn iz-zewg istanzi kontra taghhom.

4. Din il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri fl-udjenza tal-4 ta' Dicembru 2006, u dakinhar iddecidiet li zzomm access fuq il-post biex tikkonstata hija stess il-hajt in kwistjoni u kwalsiasi dizlivelli li kien hemm u li dwaru ma tantx dehre li kien hemm qbil. Dakinhar il-Qorti ffissat l-access jinsab bhala nhar it-Tlieta, 9 ta' Jannar 2007, fit-tlieta ta' wara nofsinhar. L-access minn din il-Qorti sar kif gie minnha ordnat u l-verbal ta' l-access jinsab a fol. 171 sa 172 tergo tal-process. Fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2007, il-Qorti kompliet tisma' t-trattazzjoni orali tad-

difensuri tal-kontendenti u f'dik is-seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Il-kontendenti ghandhom il-fondi rispettivi taghhom imsemmija fl-att tac-citazzjoni adjacenti ghal xulxin u fronteggjanti Triq Fontanier, Qormi. Din it-triq ghandha nizla hafifa, hafna b'mod li l-fond ta' l-atturi appellanti huwa f'livell ftit aktar baxx mill-fond ta' l-appellat. Il-kwistjoni bejn il-partijiet tidderiva mill-umidita` li tezisti ta' l-appellanti fil-parti t'isfel tal-hajt ta' l-appogg li jifred dawn iz-zewg fondi tal-kontendenti. L-appellanti jippretendu li l-umdita` tippenetra mill-fond tal-konvenut li jinsab f'livell aktar gholi minn taghhom, b'mod li din l-umdita` qed taghmel hsara lin-naha taghhom tal-hajt komuni ghaliex, kif gie konstatat minn din il-Qorti stess waqt l-access li nzamm fid-9 ta' Jannar 2007, il-kamra ta' quddiem tal-fond ta' l-atturi appellanti fiha kwazi zewg filati u nofs b'sinjali evidenti ta' umdita` u li minnha waqa' t-tibjid. Fil-kamra ta' warajha, l-istess hajt ta' l-appogg juri li hemm l-istess problema fis-sens illi hemm filata u ftit aktar fejn it-tibjid qieghed jaqa' evidentement minhabba l-umdita`. L-art tal-pjan terren ta' l-atturi appellanti ghandha livell wiehed u l-Qorti waqt l-istess access innotat li ftit aktar 'il fuq minn din wicc il-pavimentar tal-madum hemm il-qatran orizzontali fil-hajt cioe` d-*damp proof course*. Waqt l-access din il-Qorti nnotat li l-imsemmija problema ta' umdita` kienet ristretta unikament ghal dan il-hajt ta' l-appogg bejn iz-zewg fondi tal-kontendenti. Meta din il-Qorti accediet fil-fond tal-konvenut appellat sabet li *s-sitting room* ta' l-attur tmiss mal-garaxx ta' l-appellat. Fil-parti ta' wara ta' dan il-garaxx hemm *shaft* u wara l-istess *shaft* jitkompla l-bini ta' l-appellat. Jirrizulta li l-art tal-garaxx u tax-xaft hija xi filata aktar 'il fuq mill-art tal-pjan terren ta' l-appellant, waqt li l-kumplament tal-bini ta' l-appellat fir-rimanenti parti li tmiss ma' l-appogg in kwisjtoni hija xi zewg filati aktar gholja mill-art tal-pjan terren ta' l-appellanti. Waqt l-access gie konstatat ukoll li mal-hajt li jigi mas-*sitting room* ta' l-appellanti, u cioe` min-naha tal-garage ta' l-appellat, kien hemm ukoll zewg filati li juru problema ta' umdita`. Gie notat ukoll li ma kienx jidher li hemm xi qatran vertikali fuq in-naha tal-hajt ta' l-appogg li taghti ghall-fond tal-

konvenut appellat, fejn hemm din is-*sitting room* ta' l-atturi. Irrizulta li l-madum tal-paviment tal-garaxx ta' l-appellat tqieghed wara li kienet tnehhiet l-art tal-konkrit li kien hemm qabel. Fix-*shaft* gie osservat il-qatran il-wieqaf u l-qatran il-mimdud u gie verbalizzat li l-qatran illi kien hemm gie *bridged* permezz tal-madum li sar aktar recentementi wara li kien tnehha l-konkos. Mill-provi akkwiziti fil-process jirrizulta wkoll li l-bini ta' l-atturi appellanti nbena ferm aktar qabel ma nbena l-fond ta' l-appellat.

6. Il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti ta' l-ewwel grad, irrelata li l-hajt ta' l-appogg imsemmi hemm saff wiehed ta' qatran ftit 'il fuq mill-madum tal-paviment tal-fond tal-pjan terren ta' l-appellanti. Irrelata wkoll li dan is-saff ta' qatran jinsab midfun billi l-art tal-fond ta' l-appellat hija f'livell aktar gholi. Il-Perit Tekniku kkonkluda li l-konvenut appellat m'ghandu ebda responsabbilita` ghall-umdita` li garrab il-fond ta' l-atturi appellanti billi l-istess umdita` grat tort ta' l-awturi ta' l-appellati, li meta bnew il-hajt, ghamlu qatran wiehed u ma ghamlux saff ta' qatran iehor f'livell aktar gholi. Il-Perit Tekniku esprima l-opinjoni li meta t-triq tkun inklinata, min ikun fil-livell aktar baxx, ghandu, skond is-sengha u l-arti, jaghmel zewg saffi ta' qatranijiet, wiehed ghalih fil-livell tieghu, u l-iehor ghal dak li sussegwentement jista' jibni ma' genbu izda f'livell aktar gholi. Skond l-istess Perit Tekniku, allura, il-protezzjoni ried jaghmilha min bena l-ewwel, cioe` l-awturi ta' l-appellanti. Il-Qorti ta' l-ewwel grad, fis-sentenza appellata taghha wara li accennat ghall-Artikolu 419(c) u (d) tal-Kodici Civili kif ukoll ghall-Artikolu 421 ta' l-istess Kodici, addottat l-opinjoni tal-Perit Tekniku minnha nominat u kkonkludiet billi cahdet it-talbiet ta' l-atturi peress li ma gewx pruvati u ordnat li l-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-istess atturi.

7. Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti qeghdin isostnu li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett tal-fatti ghaliex ibbazat ruhha fuq il-konkluzjonijiet zbaljati tal-Perit Tekniku nominat minnha, u ghaliex ukoll is-sentenza nghatat minn Onorevoli Imhallef li la ghamel access u lanqas sema' trattazzjoni tal-kaz.

8. Fuq dan l-ahhar imsemmi punt, l-appellanti ghandhom ragun. Infatti, jirrizulta minn fol. 128 tal-process fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2002, l-ewwel Qorti, li kienet preseduta mill-Onorevoli Imhallef Anton Depasquale, ordnat li jinzamm access fit-22 ta' Lulju 2002, fid-9.00 a.m. Dan l-access ma jirrizultax mill-process illi sar. Sadanittant il-kawza bdiet tinstema' quddiem l-Qorti preseduta mill-Onorevoli Imhallef Tonio Mallia. Fis-seduta tal-24 ta' Gunju 2003, l-ewwel Qorti, kif hekk preseduta, vverbalizzat li l-kawza tidher matura ghas-sentenza u ghalhekk dik il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghad-9 ta' Ottubru 2003, f'liema data infatti nghatat is-sentenza li issa hi appellata.

9. L-appellanti ressqu s-segwenti aggravji fil-konfront tas-sentenza appellata liema aggravji sejrin jigu riprodotti testwalment:
"(a) L-ewwel Qorti adottat il-konkluzjonijiet peritali. Il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit nominat mill-Qorti ma humiex korretti.

"Il-Qorti, bhal l-perit, argumentat li l-atturi, meta bnew il-hajt divizorju de quo, naqsu li jaghmlu l-qatran fil-livell tal-madum tal-fond tal-konvenut appellat.

"Izda l-Qorti, bhal l-perit, naqset li tikkonstata li meta l-awturi ta' l-appellanti bnew il-hajt de quo, ma kienx hemm livell tal-madum tal-fond ta' l-appellat. Meta nbena dak il-hajt, il-livell tal-fond ta' l-appellat fil-parti li kien imiss mal-fond ta' l-appellant, kien ezatt fil-livell tal-fond ta' l-appellant. Ghalhekk, meta sar il-qatran tal-hajt, sar fil-livell tal-madum tal-fond ta' l-appellanti, u bl-ebda mod ma seta' jsir qatran iehor fl-livell aktar gholi, ghaleix l-art tal-fond ta' l-appellati li kienet tmiss mal-hajt de quo, ma kenitx aktar gholja mil-livell tal-madum tal-fond ta' l-appellanti.

"(b) Il-Qorti, fuq il-konkluzjoni tal-perit, argumentat li l-umdita` lamentata mill-appellanti kienet dovuta ghan-nuqqas ta' qatran orizzontali fil-livell tal-madum tal-fond superjuri ta' l-appellati u stante li l-hajt ma nbeniex mill-

appellati, dawn ma kienux responsabbli ghall-hsara rizultanti.

"Izda l-umdita` in kwistjoni ma hix dovuta, ghan-nuqqas ta' qatran fil-livell tal-fond superjuri, izda ghan-nuqqas ta' qatran vertikali mal-genb tal-hajt de quo u min-naha ta' l-appellat. Qatran vertikali mal-genb tal-hajt ta' l-appellat biss kien jevita li l-umdita` ta' l-art tal-fond ta' l-appellat tippenetra l-hajt u titraccja fin-naha tal-hajt li taghti ghall-appellanti."

10. Ir-risposta ta' l-appellat bazikament irribattiet dawn l-aggravji billi rreferiet ghall-opinjoni teknika tal-perit nominat mill-ewwel Qorti kif ukoll ghall-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

11. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hemm lok li l-appell jintlaqa'. Ma hemm l-ebda dubju li l-hsara lamentata mill-atturi appellanti fl-att tac-citazzjoni tirrizulta debitament pruvata. Jirrizulta daqstant iehor pruvat li s-saff tal-qatran li hemm ftit 'il fuq madum mill-paviment tal-pjan terren tal-fond ta' l-appellanti safa mirdum sussegwentement meta gie format il-paviment tal-pjan terren tal-fond ta' l-appellat. L-umdita` li qed isofri dan il-hajt komuni bejn il-fondi tal-kontendenti gejja minn dan il-fatt u cioe` li ma saret l-ebda protezzjoni ghall-hajt biex taqta' l-umdita`, <u>meta kienet haga evidenti ghal min ghamel il-paviment ta' l-art tal-fond ta' l-appellat li kien qieghed jordom dan is-saff ta' qatran li kien qieghed jipprotegi dan il-hajt komuni</u>. Irrizulta wkoll li l-problema ta' l-umdita` giet intensifikata wara li l-appellat qala' l-konkos tal-paviment tal-garaxx tieghu u minflok ghamel madum. Anke jekk stess il-konvenut zamm l-istess livel tal-konkos li kien hemm qabel, l-umdita` fil-hajt bilfors kellha tizdied ghaliex waqt li l-konkos huwa xi ftit jew wisq poruz, il-madum tal-paviment huwa ferm anqas poruz jekk mhux ukoll impermejabbli. Infatti, waqt l-access din il-Qorti nnotat li l-umdita` fil-hajt komuni qeghda turi ruhha wkoll fil-garaxx tal-fond ta' l-appellat, fejn iz-zewg filati ta' taht fuq in-naha ta' l-appellanti kienu juru li hemm problema ta' umdita`.

12. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-ewwel aggravju ta' l-appellanti huwa gustifikat ghaliex in-nizla fit-triq hija hafifa hafna u cioe` ma f'hijiex *gradient* qawwi. Ghalhekk huwa probabbli dak li jghidu l-appellanti fl-aggravju taghhom u cioe` li meta nbena l-hajt in kwistjoni, il-livell tal-fond ta' l-appellat fil-parti li kien imiss mal-fond ta' l-appellanti kien ezatt fil-livell tal-fond ta' l-appellanti. Ghalhekk, l-awtur ta' l-appellanti kien pjenament gustifikat li jaghmel qatran wiehed u mhux tnejn, cioe` saff iehor ta' qatran f'livell aktar gholi kif esiga li kellu jaghmel l-Perit Tekniku mahtur mill-Qorti ta' l-ewwel grad. Konsegwentement din il-Qorti ma tistax taccetta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti ta' l-ewwel grad ghax dawn il-konkluzjonijiet huma konfliggjenti mal-konvinzjoni taghha stess - (Artikolu 681 tal-Kap. 12).

13. Bir-rispett kollu dovut din il-Qorti lanqas tista' tikkondividi l-opinjoni moghtija mill-istess Perit Tekniku u adottata fis-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad, u cioe` li stante li l-hajt komuni ma nbeniex mill-appellat, dan ta' l-ahhar ma kienx responsabbli ghall-hsara li rrizultat meta huwa ghamel l-art tal-fond tieghu fl-livell aktar gholi mis-saff ta' qatran ezistenti fil-hajt divizorju. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-hsara riskontrata fil-hajt divizorju li gejja mill-umdita` in kwistjoni kienet tigi evitata kollha kemm hi kieku sar qatran vertikali mal-genb tal-hajt min-naha ta' l-appellat cioe` mis-saff tal-qatran orizzontali ezistenti sa ftit 'il fuq minn wicc l-art tal-fond ta' l-appellat. Kif sewwa jghidu l-appellanti, qatran vertikali bhal dan fil-genb tal-hajt ta' l-appellat kien jevita lill-umdita` tal-hajt tal-fond ta' l-appellat tippenetra ghal gol-hajt u titfaccja fin-naha tal-hajt li jaghti ghall-appellanti.

14. Din il-Qorti jidhrilha li l-opinjoni teknika tajba dwar x'ikkawza l-umdita` in kwistjoni nghatat mill-Perit Saviour Borg li fic-certifikat li huwa mehmuz ma' l-att tac-citazzjoni, inter alia ddikjara hekk:
"Fl-opinjoni tieghi, meta sar l-irdmim man-naha l-ohra tal-hajt, 'il fuq mill-qatran tal-klijent tieghi, il-hajt ma giex protett skond kif titlob is-sengha, jew inkella biz-zmien din il-protezzjoni tmermet u gratilha hsara u dan qieghed

iwassal li l-umdita` ta' taht il-madum tan-naha l-ohra qieghed jippenetra l-hajt.

"Biex tissewwa din il-hsara u ma tigrix aktar irid jigi protett il-hajt, min-naha l-ohra, bejn il-livelli tal-madum taz-zewg partijiet."

15. Fil-fehma tal-Qorti huma applikabbli ghall-kaz l-Artikolu 97(1)(a)(iii) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija Kap. 12, li fi ftit kliem jiddisponi li meta hajt jifred zewg kmamar fil-pjan terren, li l-art taghhom li ma tkunx qeghdha f'livell wiehed, dan l-istess hajt ghandu jkollu saff ta' qatran orizzontali moghti livell mal-hajt tal-kamra li tigi aktar fil-baxx u inoltre dak il-hajt, minn dan is-saff ta' qatran sal-wicc ta' fuq ta' l-art tal-kamra li tkun f'livell izjed gholi, ghandu jigi miksi bil-qatran in-naha li thares lejn din il-kamra f'livell iktar gholi.

16. Dan ir-regolament m'huwa xejn hlief applikazzjoni prattika ta' dak li jinsab fl-Artikolu 419(d) tal-Kodici Civili Kap. 16 li jghid hekk:
"Ebda wiehed mill-girien ma jista' jigma ma' hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, <u>minghajr ma jiehu l-hsieb mehtieg sbiex dan il-gmiegh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor</u>." (enfasi tal-Qorti)

17. B'applikazzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi, din il-Qorti jidhrilha li qabel ma radam il-qatran orizzontali ezistenti fil-hajt divizorju in kwistjoni, l-appellat kellu jassigura li jipprotegi dan l-istess hajt mill-umdita` li bilfors kellha eventwalment tattakkah meta dan is-saff ta' qatran jigi mirdum taht il-paviment ta' l-art aktar gholja tal-fond tieghu. Din il-protezzjoni seta' facilment jaghmilha billi jaghmel saff impermejabbli bejn l-irdim li kien sejjer jaghmel u l-wicc ta' l-art tal-fond tieghu, ezattament kif jippreskrivi l-imsemmi regolament. Skond l-imsemmi Artikolu 419 tal-Kodici Civili, kien ezattament id-dover ta' l-appellat li jassigura li jaghmel din il-protezzjoni mehtiega kontra l-umdita` ghall-hajt in kwistjoni qabel ma huwa ghamel l-irdim imsemmi, li bih ibbriggja l-qatran ezistenti fil-hajt komuni u rrendieh tista' tghid inutili. Il-hsara palezi li tidher li hemm f'dan il-hajt min-naha tal-fond ta' l-atturi

appellanti turi minghajr ebda dubju li l-appellat ma qediex dan id-dover tieghu u konsegwentement l-appell huwa ben fondat u t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu.

18. Ghal dawn il-motivi, tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet ta' l-atturi appellanti kontenuti fl-att tac-citazzjoni ezattament kif dedotti fl-istess att tac-citazzjoni u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut appellat li jaghmel fi zmien xahrejn mil-lum, taht is-sorveljanza tal-Perit u Arkitett Civili Richard Aquilina, ix-xoghol kollu mehtieg sabiex il-hajt komuni bejn il-fond Nru. 16, Triq Fontanier, Qormi, u z-zewg kmamar fil-pjan terren tal-fond adjacenti Nru. 18, jinghata l-protezzjoni mehtiega mill-umdita` bejn il-livell tal-madum tal-fond Nru. 18 u tal-madum tal-fond Nru. 16. L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-appellat Victor Conti.

< Sentenza Finali >

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