MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 647/2003

Alfred Sammut
vs
Tessie Muscat

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju u jghix gewwa l-fond 8 A, Triq l-Imdawwra, Zurrieq filwaqt li l-konvenuta ghandha fil-pussess jew detenzjoni taghha u tghix gewwa l-fond adjacenti numru 8, Triq l-Imdawwra, Zurrieq.

Illi fil-fond okkupat mill-konvenuta hemm difetti u/jew hsarat b'mod illi qieghed jidhol l-ilma mill-ambjenti tal-konvenuta ghall-gewwa l-ambjenti tal-attur jew b'xi mod iehor jirrekaw hsarat fil-fond tal-attur.

Illi hemm materjal umduz min-naha tal-konvenuta li qieghed impoggi jew imiss mal-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet li wkoll qieghed jikkontribwixxi ghal hsarat fil-fond tal-attur.

Illi ghalkemm l-attur qieghed isofri, sofra u ser isofri danni fil-fond tieghu fuq imsemmi.

Illi l-konvenuta giet interpellata diversi drabi sabiex tirrimedja anke permezz ta' ittra legali, izda din baqghet inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li fil-fond okkupat mill-konvenuta hemm difetti u/jew hsarat b'mod illi qieghed jidhol l-ilma mill-ambjent tal-konvenuta ghall-gewwa l-ambjenti tal-attur jew b'xi mod iehor jirrekaw hsarat fil-fond tal-attur u kif ukoll li hemm materjal umduz min-naha tal-konvenuta li qieghed impoggi jew imiss mal-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet b'mod illi tali nuqqasijiet irrekaw, qed jirrekaw u ser ikomplu jirrekaw danni lill-attur.

2. Tikkundanna u torda lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju, taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, taghmel, fl-ambjent minnha okkupat dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali sabiex tigi eliminata l-kawza jew kawzi tal-hsarat fil-fond tal-attur, filwaqt li tordna wkoll lill-konvenuta tirrimwovi kull materjal umduz minn mal-hajt divizorju.

3. Tawtorizza minn issa lill-attur, sabiex fin-nuqqas li l-konvenuta taghmel dak lilha ordnat fit-tieni talba, jaghmle ix-xogholijiet kollha neccessarji u jirrimwovi l-materjal umduz l-attur stess a spejjez kollha ta' l-istess konvenuta.

4. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

5. Tillikwida, bl-opera ta' periti nominandi l-ammont ta' danni li sofra, qed isofri u se jsofri l-attur.

6. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur id-danni kollha hekk sofferti mill-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk kellhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li kwalsiasi danni reklamati mhumiex responsabbilita` tal-konvenuta u billi l-allegati hsarat, ma sarux b’tort tal-konvenuta kif kellu jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi u ghalhekk, l-allegati danni kollha kellhom jigu sopportati mill-attur.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-permess u f’kull kaz, il-konvenuta kienet qed tikkontesta d-danni reklamati mill-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta.

Rat id-digriet tal-15 ta’ Frar 2005 li permezz tieghu l-Perit Godwin Abela gie nominat bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Godwin P. Abela li fiha ssemma li:

“KONSIDERAZZJONIJIET

L-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet wara li ha konjizzjoni tax-xhieda w wara li ghamel l-access fuq il-post.

1. Illi l-hajt in kwistjoni, hu divizorju komuni bejn il-partijiet, hu hajt antik mibni bhala hajt tas-sejjieh b’gebel mhux uniformi u b’tajn maghmul minn hamrija w materjal iehor; oltre dan il-hajt ghandu hxuna ta’ aktar minn 60 centimetri w kien hajt ta’ ghalqa.
2. Illi l-fond tal-attur jinsab f’livell aktar gholi minn dak tal-konvenuta w dan anke minhabba l-fatt li l-fond tal-konvenuta ghandu biss sular wiehed, dak tal-attur ghandu zewg sulari.
3. Illi bejn il-hajt li bena l-attur, adjacenti w fuq il-hajt l-antik, jidher la ma tqeghditx xi forma ta’ qatran jew *water proofing* biex jevita l-effett tal-umdita’.
4. Illi l-fond tal-attur inbena in parti fuq bir li gie mirdum, ma tressqux provi kif sar dan l-irdim jew jekk fil-livell tal-ewwel sular l-art tal-attur ghandix sodda tal-konkos.
5. Illi l-madum tal-art fil-fond tal-attur qieghed f’livell aktar gholi mill-qatran orizzontali w li dan jikkawza *bridging* effect u cioe li l-umdita titla l-fuq fil-hajt.
6. Illi huwa evidenti li fil-parti l-baxxa tal-hajt tal-attur hemm sinjal ta’ umdita li qed tigi trasmessa minn gi hajt antik ghal go hajt aktar gdid pero minghajr il-prekwazzjoni ta’ xi forma ta’ qatran.
7. Illi minn-naha tal-konvenuta jidher li sar xoghol ta’ tiswija w manutenzjoni fuq il-hajt komuni.
8. Illi f’partijiet ta’ wara tal-hajt mibni mill-attur hemm fili miftuhin li minnhom jista` jidhol l-ilma.

9. Illi fil-fond tal-konvenuta ghad hemm strutturi b'soqfa fi stat prekarju li qed jistriehu fuq il-hajt komuni u anke jinsab xi materjal iehor imqieghed fuq dawn is-soqfa.
10. Illi l-hajt komuni fuq in-naha tal-fond tal-konvenuta jinsab fi stat pjuttost tajjeb meta wiehed iqis iz-zmien li dan il-hajr ghandu fuqu w l-materjal kif inbena.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet:

a. Illi fl-opinjoni tieghu l-umdita' li hemm fuq il-hajt komuni fil-fond tal-attur mihiex ikkawzata minn xi nuqqasijiet fil-fond tal-konvenuta imma hija rizultat ta' nuqqas ta' prekawzzjoni li kellhom jittiehdu meta inbena l-fond gdid tal-attur bhal xi forma ta' separazzjoni effikaci sija orizzontali sija vertikali bejn hajt qadim u wiehed gdid u bejn il-materjal tal-irdim tal-bir li fuqu nbena l-fond u l-art ezistenti; oltre dan l-attur stess ghandu jaghlaq il-fili miftuhin tal-hajt komuni mikxuf fuq in-naha ta' wara tal-fond tieghu li fuqu wkoll hemm sinjali ta' umdita w dan m'ghandu xejn in komuni mal-fond tal-konvenuta.
b. Illi fl-opinjoni tieghu l-konvenuta ghandha tnehhi l-istruttura b'soqfa temporanji li huma fi stat prekarju w li jinsabu fil-fond taghha a volja hi diga nehhiet kull forma ta' materjal umduz li kien hemm kif ukoll il-materjal li kien jifforma parti mis-soqfa li diga waqghu.
c. Illi fl-opinjoni tieghu l-konvenuta ghamlet xoghol ta' tiswijiet u ta' manutenzjoni fuq bazi regolari w li meta tnehhi l-istrutturi li hemm referenza ghalihom f'paragrafu (b), trid tnehhi l-materjal rezidwu, taghmel tiswija simili fejn kienu qed iserrhu s-soqfa w tkompli bil-manutenzjoni tal-hajt fuq bazi regolari."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija kawza bejn zewg girien li joqghodu l-attur, fil-fond 12, qabel numru 8A, Triq l-Imdawra, Zurrieq u l-konvenuta fil-fond adjacenti 8, Triq l-Imdawra, Zurrieq. L-atturi qed jallegaw li hemm difetti da parti tal-proprjeta` tal-konvenuta, u li materjal umduz min-naha tal-konvenuta li jmiss mal-hajt divizorju qed jirrekaw danni fil-fond tal-attur.

Min-naha l-ohra, il-konvenuta eccepiet li t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda stante li d-danni reklamati mhumiex responsabilta` tal-konvenuta.

Illi l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi:
“l-appellant jilmenta, u f’dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F’okkazzjonijiet simili kien hemm gudikati ta’ din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero’ tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b’mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f’dan il-kaz”.
[Ara wkoll PA – LFS – 22/6/04 **Clive Simpson vs John Saliba noe et**].

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim’Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 intqal:
“Issa huwa pacifiku f’ kazijiet ta’ din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b’ talba ghan-nomina ta’ periti addizzjonali. Ara “**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***”, Appell Civili, 23 ta’ Gunju 1967;

Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet

tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. “Dan pero` ma tistax taghmlu b’ mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” - “**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***”, Appell, 29 ta’ Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi “f’ cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b’ mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati” - “**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***”, Appell, 9 ta’ Frar 2001.”

Fil-kawza **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et** (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:
“Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta’ fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konkluzjonijiet ta’ perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta’ prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita’ sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta’ provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b’sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m’hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta’ perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu l-*giudizio dell’arte* ma jistax u m’ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b’mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et].

In vista ta' dan il-Qorti ezaminat il-provi mressqa quddiem il-Perit Legali u kif ukoll ezaminat is-sottomissjonijiet imressqa mill-istess kontendenti. Il-Qorti ser tevalwa l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-abbli Perit Legali u dan ghalkemm hija taqbel maghhom perfettament.

Jirrizulta li l-fond tal-attur huwa adjacenti ma' dak tal-konvenuta, b'mod li dik tal-attur fih zewg sulari u dik tal-konvenuta fih sular wiehed biss. Illi mill-provi jirrizulta li fil-fond tal-attur l-umdita` kienet dehret miexja fl-art minn mal-hajt tal-appogg 'il hemm. Dawn kienu jikkonsistu fi tbajja fuq il-madum tal-art tal-entrata u qsim fl-istess madum, kif ukoll umdita` fil-hitan tal-entrata. Il-livell tal-qatran jinsab taht il-livell tal-madum.

Fil-kaz in ezami, l-attur illamenta mill-fatt li l-konvenuta kellha mizbla u ghalqa wara l-hajt tal-bitha kif ukoll soqfa taz-zingu biex inbnew kmamar ghall-annimali. Hu sostna li a konsegwenza, min-naha tieghu dan qed jikkagunalu hsarat fil-hajt innifsu, u fil-madum fejn jidhru diversi tracci ta' umdita`. (a fol 64 sa 69).

Izda r-rapport peritali ma jikkonfortax din il-lamentela tieghu. Anzi, il-perit tekniku mill-konstatazzjonijiet tieghu sostna l-oppost.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-artikolu 419(c) u (d) tal-Kodici Civili jghid li:
"Ebda wiehed mill-girien ma jista' -
(c) iqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni;

(d) jigma ma' hajt komuni trab jew hwejjeg ohra minghajr ma jiehu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmiegh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor."

Hekk kif irrizulta fid-decizjoni fl-ismijiet **Gio Maria Calleja vs Gaetana Debono et** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fl-20 ta' Jannar 1950:
"huwa fatt li kwalunkwe persuna tista' tuza mid-dritt tal-proprjeta` taghha illimitatament, imma fl-istess hin

limitatament ghad-drittijiet li ghandu haddiehor, u meta persuna tuza illimitatament mid-dritt ta' proprjeta` taghha, hija trid tiehu l-prekawzjoni li b'dak l-uzu ma tkunx titnissel kawza ta' dannu lil haddiehor, l-ghaliex il-principju "nullo videtur dolo facere qui suo jure utitur." (Gaius, L.55. De Regulis Juris) li jissanzjoni li l-ezercizzju tad-dritt ta' persuna mhux suggett ghal ebda restrizzjoni, isib il-limiti tieghu fil-fatt tal-bniedem jew id-disposizzjoni tal-ligi."
(Ara wkoll, **Charles Micallef noe vs Nazzarena Muscat et** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2003).

Fil-kaz ***de quo*****,** l-attur sostna li min-naha tal-konvenuta kien hemm mizbla. Min-naha l-ohra, il-konvenuta cahdet li kellha mizbla u lanqas ma kellha annimali. Hi kkonfermat li l-materjal li kellha depozitat mal-hajt komuni nehhietu snin ilu. (fol 71).

Ghalhekk irrizulta li l-konvenuta rrimedjat il-pozizzjoni taghha u ma kenitx f'pozizjoni li bdiet tirreka danni lill-attur, anke peress li gie pruvat li hija kienet taghmel manutenzjoni regolari tal-hajt in kwistjoni.

Issemma wkoll mill-perit tekniku li l-fond tal-attur jinsab f'livell aktar gholi minn dak tal-konvenuta, anke peress li l-fond tal-attur fih zewg sulari. L-artikolu 421 tal-Kap 16 ighid li:
"s-sid tal-fond izjed gholi ghandu jbati l-ispiza kollha tal-bini u tat-tiswija tal-hajt sal-livell tal-fond tieghu ……."

Dan jitfa dawl iktar fuq ir-resposabbilta` tal-attur, u ghalhekk jidher li kien hu li naqas li jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega biex ma tinfidx mal-hajt divizorju li hu kompla jibni fuqu.

L-attur sostna wkoll li l-umdita` li harget meta waqa' s-saqaf tal-kmamar tal-konvenuta, u beda jipperkola l-ilma gol-hajt tal-appogg u tahtu ttebba` wkoll il-madum tal-art. Izda, il-perit tekniku ma sab ebda ness ta' kawzalita` bejn is-saqaf tal-art u l-umdita` fil-fond tal-attur. Intqal diversi drabi li biex tirrizulta responsabbilta` ghall-hsara, irid ikun hemm ness ta' kawza u effett, u dan in-ness irid jigi pruvat mill-vittma tal-hsara. Il-fatt biss li wara li waqa' s-saqaf tal-

kmamar tal-konvenuta, dahal l-umdita` fil-fond tal-attur mhux bizzejjed biex il-Qorti tikkonkludi li l-umdita` harget minhabba dik il-kawza.

Hekk gie ritenut ukoll mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri fil-kawza **Sciortino vs Camilleri** deciza fil-31 ta’ Lulju 1996. F’dak il-kaz ukoll, ma tressqet l-ebda prova li turi li l-hsara grat konsegwenza tax-xogholijiet li ghamel il-konvenut, u fin-nuqqas il-Qorti ma sabet ebda tort fil-konvenut. Fil-kaz **Bennie vs Micallef** deciza fil-5 ta’ April 1991, gie ribadit 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.”

Ara wkoll **(Carmelo u Beatrice Farrugia vs Victor Conti** deciza mill-Prim’Awla Qorti Civili fid-9 ta’ Ottubru 2003).

Dan in-ness anqas ma gie pruvat f’din il-kawza, u din il-Qorti wkoll ma tistax titfa’ r-responsabbilta` jew il-htija fuq il-konvenuta. Ghalhekk il-Qorti m’ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk irrizulta li l-umdita` mhix ikkawzata minn xi nuqqasijiet fil-fond tal-konvenuta imma hija rizultat ta’ nuqqas ta’ prekawzjoni li kellhom jittiehdu meta nbena l-fond gdid tal-attur. L-attur stess ghandu jaghlaq il-fili miftuhin tal-hajt komuni mikxuf fuq in-naha ta’ wara tal-fond tieghu.

Minhabba li jkun aktar utli biex tkompli titnaqqas l-umdita`, tordna lill-konvenuta biex fi zmien xaharejn tnehhi l-istruttura b’soqfa temporanji li huma fi stat prekarju u li jinsabu fil-fond taghha.

Tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta ghax ma kenitx responsabbilta` taghha dwar l-allegati hsarat minhabba li dawn ma sarux tort taghha.

Ghalhekk tichad it-talbiet attrici.

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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