MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 12/1990/1

Raymond Vella

vs

Alfred Pirotta

Il-Qorti:

Rat ir-c-citazzjoni ippresentata mill-attur fil-5 ta' Jannar, 1990, li *in forza* taghha, wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru 9, Rayant, Lord Byron Street, San Pawl tat-Targa;

Illi l-konvenut huwa a sua volta proprietarju tal-fond adjacenti Wallaby, Lord Byron Street, Birgumma, San Pawl tat-Targa;

Illi l-konvenut abbusivament u bla ebda dritt kwalunkwe fil-ligi, ghamel diversi thaffir fil-prorieta tieghu, intenzjonat ukoll sabiex jaghmel bir fl-istess proprieta, b'dan pero' li naqas li josserva id-distanza legali stabilita permezz tal-artikolu 476 tal-Kodici Civili (Enumerazzjoni antika) u dan bi pregudizzju u dannu ghall-istess proprieta tal-attur;

Illi in vista tal-premess, l-attur ottjena l-ispedizzjoni minn din il-Qorti tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 1650/89 fl-ismijiet premessi datat 9 ta' Novembru 1989, u dan sabiex l-istess konvenut jigi inibit milli jkompli jibni u jaghmel kwalunkwe xoghol fl-istess hofra, u in generali sabiex jigi inibit mili jaghmel kwalunkwe xoghol iehor fl-istess bir, li jista jkompli jikkawza hsara fil-hajt tal-appogg ko-proprieta tal-attur, fil-pedamenti tal-istess u ukoll fil-proprieta tal-attur;

Illi ukoll kawza tal-istess thaffir u xogholijiet maghmulin illegalment mill-konvenut fl-istess thaffir u xogholijiet minnu maghmula in konnessjoni mal-istess bir, vicin hafna tal-istess hajt ta' appogg, giet ukoll ikkawzata hsara konsiderevoli fl-isess hajt ta' appogg, fil-pedamenti tal-istess hajt, u ukoll fil-proprieta u fond adjacenti tal-attur;

Illi ghalhekk jirrizulta li l-konvenut huwa unikament responsbbli ghall-hsara kollha minnu ikkawzata lill-attur kif premess, kemm ghal dik il-hsara li saret fil-hajt tal-appogg, inkluza dik fil-pedamenti tal-istess, u ukoll ghal dik il-hsara li avverrat ruhha, b'tort tal-konvenut fil-fond proprieta tal-attur, numru 9 Rayant, Lord Byron Street, Birgumma San Pawl tat-Targa;

Illi nonostante li l-konvenut gie interpellat (a) sabiex jiddesisti milli jkompli jaghmel l-istess bir, u x-xogholijiet kollha in konnessjoni ma l-istess u dan stante li ma gietx irrispetta id-distanza legali u ukoll ghaliex giet ikkawzata hsara fil-proprieta tal-attur, inkluz fil-hajt tal-appogg tal-istess; (b) sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex tigi irrispetta id-distanza legali ghal tali bir skond id-disposizzjonijiet tal-Kodici tal-Procedura Civili, u (c) sabiex jersaq ghal likwidazzjoni u konsegwenti hlas tad-danni minnu hekk ikkawzati lill-attur fil-proprieta tieghu kif

premess, l-istess konvenut baqa inadempjenti u ma ghamel xejn minn dan;

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi :

(1) Tikkonferma b'mod definittiv il-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1650/89 fl-ismijiet Raymond Vella vs Alfred Pirotta, degretat fid-9 ta' Novembru 1989;
(2) Tiddikjara u tiddeciedi li t-thaffir li sar fil-proprieta tal-konvenut mill-istess konvenut, u kwalunkwe xoghol iehor li sar in konnessjoni mal-kostruzzjoni tal-bir fl-istess proprjeta, sar illegalment u abbusivament, stante li ma gietx irrispettata id-distanza legali stipulata fil-Kodici Civili ghal tali tip ta' thaffir;
(3) Tikkundanna konsegwentement lill-konvenut sabiex f'terminu qasir u perentorju lilu prefiss ghal tali skop, huwa jigi ikkundannat sabiex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji skond l-arti u s-sengha sabiex tigi rispettata d-distanza legali ghat-thaffir u kostruzzjoni tal-istess bir fil-proprieta tieghu, b'dan ghalhekk li ai termini tal-istess artikoli tal-Kodici Civili ikun hemm id-distanza legali necessarja bejn it-thaffir ghall-istess bir u il-hajt tal-appogg, kollox taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;
(4) Fin-nuqqas da parte tal-konvenut li jaghmel dak lilu ordnat fit-terminu prefiss lilu ai termini tat-tielet (3) talba ta din ic-citazzjoni, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel l-istess xoghol hu, okkorendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, a spejjez tal-istess konvenut;
(5) Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsara kollha li giet ikkawzata fil-hajt tal-apogg, ko-proprieta tal-konvenut u tal-attur, fil-pedamenti tal-istess hajt ta' appogg, u ukoll fil-proprieta u fond tal-istess attur, bl-isem Ray Ant, Lord Byron Street, San Pawl tat-Targa, u dan minhabba it-thaffir u ix-xogholijiet li saru minnu fil-proprieta tieghu biswit l-istess hajt;
(6) Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur kif premess, fl-istess hajt ta' appogg, fil-pedamenti tal-istess u fil-fond adjacenti tieghu Rayant, okkorendo permezz ta' periti nominandi;

(7) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dik is-somma hekk likwidata permezz tas-sitt (6) domanda ta' din ic-citazzjoni, bhala rappresentanti id-danni kollha sofferti mill-attur kif premess, fil-proprieta tieghu, kawza tat-thaffir illegali u xogholijiet abbusivi maghmula u esegwiti mill-konvenut fil-proprieta tieghu kif premess;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1650/89, kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni, u b'riseva ta' kull azzjoni ta' danni ulterjuri spettanti lill-attur kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijet tal-konvenut, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

Illi l-ewwel talba attrici u konsegwentement anke it-tieni, it-tielet u r-raba talba tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante li, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-eccipjenti ma ghamel ebda thaffir fil-proprieta tieghu bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili;

Illi similment il-hames, is-sitta u s-seba talba tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante li l-eccipjenti ma kkawza ebda hsarat kwalsiasi fi proprieta tal-attur;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Marzu 1990 li permezz tieghu hatret lill-Perit David Pace bhala perit tekniku bis-soliti fakultajiet;

Ikkunsidrat :

Illi l-attur fetah il-kawza in kwistjoni wara li l-konvenut ghamel xoghol fil-proprjeta tieghu intenzjonat sabiex jaghmel bir fl-istess proprjeta u skond l-attur il-konvenut naqas li josserva d-distanza li legali stabbilita mil-Ligi u per konsegwenza huwa sofra danni fil-proprjeta tieghu. L-attur kien diga ottjena mandat ta’ inibizzjoni u ghalhekk ghamel il-kawza ghall-konferma tal-mandat sabiex il-konvenut jigi inibit milli jkompli jibni u jaghmel xoghol fil-hofra li bena, kif ukoll sabiex jigi inibit milli jaghmel kwalunkwe xoghol iehor fl-istess bir, fil-pedamenti tal-hajt tal-appogg u ukoll fil-proprjeta tal-attur. Il-konvenut ikkontenda li t-talbiet kollha attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u illi huwa ma ghamel l-ebda thaffir fil-proprjeta tieghu bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ligi. Huwa sostna wkoll illi ma ikkawza l-ebda hsarat kwalsiasi fil-proprjeta tal-attur.

Illi fil-mori tal-kawza l-attur ottjena permess mill-Qorti sabiex jaghmel xoghol ta’ manutenzjoni taht id-direzzjoni tal-perit tekniku il-Perit David Pace; liema xoghol kellu isir bil-fors minn naha tal-konvenut. Il-Qorti kienet ukoll ordnat illi l-Perit Tekniku izomm access fil-prezenza tal-kontendenti fl-10 ta’ Marzu 1992 in konnessjoni ma dan ix-xoghol ta’ tiswija fuq imsemmi.

Illi l-Perit Tekniku ipprezenta u ikkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu fis-7 ta’ Mejju, 1992. Bhala decizzjoni ir-rapport gie mahluf mill-Perit Tekniku David Pace fit-3 ta’ Lulju, 1992.

Illi l-attur permezz ta’ nota wara li gie mahluf ir-rapport peritali f’dik l-istess gurnata, jigifieri fit-3 ta’ Lulju, 1992 talab lill-Qorti sabiex tappunta periti perizjuri sabiex jirrelataw u jezaminaw l-istess rapport peritali ipprezentat u mahluf mill-indikat perit tekniku.

Ikkunsidrat :

Illi l-hsarat fil-fond tal-attur kienu jikkonsistu f'konsenturi fil-hajt divizorju, tixrib u umidifikazjzoni tal-istess hajt u tal-wicc intern tieghu u cediment tas-sodda taht il-madum tal-art u li jirrizulta li l-konvenut kien bena l-post tieghu l-ewwel u meta bena l-attur il-konvenut kien diga joqghod fil-fond tieghu. L-attur spicca l-bini fin-1988 u l-post tlesta minn kollox fin-1989 meta l-attur dahal jghix fih. Skond l-attur l-ewwel hsara dehret xi jiem wara li l-konvenut ghall-habta tas-7 u it-8 ta' Gunju 1989 inkariga xi nies biex iqattghu l-blat fejn il-hajt in kwistjoni biex jibni l-bir. Din il-hsara kienet tikkonsisti f'konsenturi fil-hajt. Huwa kien qabbad lil certu Carmel Agius biex issewwi l-konsentura, izda din regghet fethet wara ftit zmien. Sussegwentement l-attur inkariga lill-Perit Refalo illi spezzjona l-post darbtejn u fit-tieni okkazzjoni kien prezenti wkoll il-Perit Aquilina il-Perit tal-konvenut. Il-perit tekniku kompla jikkonsidra illi inghatat hafna importanza f'din il-kawza il-kwistjoni tat-thaffir fil-blat, fis-sens illi l-attur jallega illi tqatta hafna blat, waqt li l-konvenut jallega li kullma sar kien tisfija u twittija hafifa ghaliex il-blat kien iebes wisq. Illi jirrizulta illi l-vaska hija fonda daqs hames filati u nofs billi hemm nofs filata konkos u hames filati 'bricks'. Skond il-Perit Aquilina x'aktarx li l-vaska gie akkommodat fil-fond ta' bejn il-hatran tal-post u l-blat, cioe' il-fond tal-pedamenti u dan ikkonfermah il-konvenut stess illi qal illi l-pedamenti kellu filata fuq wara sa sitt filati quddiem.

Illi din ix-xhieda ma gietx kontradetta u meta ikkunsidra l-qlib tal-blat fl-inhawi u l-mod kif il-bini tal-kontendenti li jinsab merfugh 'il fuq mit-triq l-esponent jidhirli li din ix-xhieda tista tigi accettata bhala verosimili.

Illi l-konvenut stess xehed illi kienet l-intenzjoni li ihaffer biex jikkostruwixxi bir mghotti. Issa fl-gholi li fih ma tantx jista jissejjah bhala bir ghaliex jekk taqta l-hxuna tas-saff konkos fl-art u filata minhabba l-overflow jivdal biss erbgha filati fond ta' ilma. Ghalhekk jidher illi verament kien hemm diffikulta biex jitqatta l-blat u ghalhekk l-esponent jaccetta l-verzjoni tal-konvenut dwar kif sar ix-xoghol bil-kompressur u cioe' illi ma fannatx billi qatta 'il isfel fil-blat, izda li witta u saffa il-wicc biss.

Illi ghalhekk jirrizulta ippruvat illi l-konvenut hammel u nehha l-hamrija u terrapin u wara dan saffa u witta l-blat biex jifforma il-qigh tal-bir.

Illi pero' b'dana kollu xorta jibqa l-fatt illi dan ix-xoghol kollu sar mal-hajt ta' l-appogg. L-esponent ma jidhirlux illi l-konvenut jew nies imqabbdin minnu qaghdu ikejjlu biex jaraw illi ma jersqux sa mal-hajt, meta l-intenzjoni kienet illi l-bir jinbena ezatt mal-hajt, kif fil-fatt inbena. Jibqa ghalhekk il-fatt illi saret skavazzjoni, certament ta' hamrija u terrapin f'distanza mill-hajt anqas milli prefist mill-Ligi. Il-Ligi ma tiddistingwix bejn thaffir fit-terrapin, hamrija jew blat, izda issemmi biss thaffir.

Illi jekk dina l-iskavazzjoni u twittija ta' blat illi saret wara kienitx il-kawza tal-hsara fil-fond tal-konvenut hija kwistjoni ohra. Il-hajt li jisseppara l-fondi tal-kontendenti fejn tfaccat l-umdita huwa hajt singlu tal-kantun u qieghed faccata tal-grigal.

Illi fil-fehma ta' l-esponent il-hsara li dehret fil-hajt fuq l-intern hija 'fungus growth' ikkawzata mill-umdita eccessiva tal-hajt u d-differenza ta' temperata bejn l-ucuh esterni u interni li jikkawzaw 'condensation' u tifrix tal-'fungus growth'. Ghalhekk il-Ligijiet sanitarji jezigu li l-hitan tal-ambjent u principali tad-djar taghna ghandhom ikunu ta' hxuna dobblu jekk ikunu tal-kantun ghaliex il-gebla taghna hija poruza u tigi affettwata malajr mill-umdita fl-arja.

Illi prova cara ta' dan hija l-fatt illi l-hajt tal-faccata tal-fond tal-konvenut li taghti ghal fuq l-istess vaska thares lejn it-tramuntana u tara wisq anqas xemx mill-hajt in kwistjoni, pero' ma fiha l-ebda umdita hlief ftit mas-sol u mal-blata, li huwa insinifikanti ma dak li ghandu l-attur. Terga l-hajt tal-konvenut ilu mibni aktar minn dak tal-attur u suppost li jkun aktar imtebba minn dak tal-attur. Pero' dana mhuwiex il-kaz.

Illi lanqas ma fih konsenturi kif fihom il-filata ta' fuq tal-attur u meta wiehed jikkonsidera li l-ewwel hames filati tal-hajt in kwistjoni illi bnihom il-konvenut fihom hafna inqas konsenturi mill-bqija tal-hajt bil-fors illi wiehed jasal ghall-

konkluzzjoni illi l-konsenturi ma kienux ikkawzati mix-xoghol tal-konvenut. L-esponent ukoll jirrileva illi t-tbajja tal-umdita xterdu anke mal-parti ta' isfel tal-hajt, u cioe' fejn ma kienx hemm il-konsenturi kif hemm fil-parti ta' fuq. Dan ikompli juri illi t-tbajja ta' umdita ma kienux konnessi direttament mal-ftuh tal-konsenturi. L-esponent jippreciza illi l-konsenturi il-miftuha naturalment ghenew sa certu punt fit-tixrib tal-hajt. Pero' kif diga intqal il-ftuh tal-konsenturi ma kienx rizultat dirett tat-thaffir li ghamel il-konvenut.

Illi l-bini ta' l-attur kien gdid, kien tlesta l-qafas sena qabel u kien tlesta minn kollox biss xahar qabel ma tfaccat l-ewwel hsara. Meta issewwa l-hajt l-ewwel darba il-konvenut kien waqaf mit-tisfija tal-blat. Pero' minkejja dan xorta regghu tfaccaw konsenturi u dana ghal aktar minn darba wahda wara li kienet issir tiswija. Dana juri li l-bini kien ghadu f'perjodu ta' assesstament. Wiehed jistenna li jitfaccaw konsenturi f'xi hitan sa kemm il-bini joqghod.

Illi dwar il-madum ta' l-art l-esponent stess ikkonstata illi mal-hajt ta' l-appogg oppost hemm madum li jinhass vojt u li ittaptap. Ghalhekk ma jistax jaccetta illi dan id-difett fil-madum ta' fejn il-hajt in kwistjoni gie ikkawzat mix-xoghol tal-konvenut.

Illi l-kawza bil-hsarat li jilmenta minnhom l-attur huma dovuti ghalhekk jew ghall-fatt illi l-bini kien ghadu qed jistrieh, bhal fil-kaz tal-konsenturi u tal-madum li ittaptap, jew ghall-fatt illi l-hajt huwa singlu u ghalhekk huwa affettwat facilment mill-umdita.

Illi li ghamel il-konvenut kien illi haffer fil-hamrija u turbazz f'distanza anqas milli tipprevali l-Ligi. Pero' l-esponent ma isibx konnessjoni bejn dan ix-xoghol u xoghol iehor li ghamel fil-blat mal-hsarat li jilmenta minnhom l-attur.

Illi l-Qorti permezz ta' digriet tat-8 ta' Jannar 1993 fuq talba tal-attur innominat bhala periti addizzjonali lil Perit Frederick Doublet, il-Perit Joseph Huntingford u l-Perit Rene Buttigieg.

Illi peress illi fil-mori tal-kawza miet il-Perit Joseph Huntingford il-Qorti permezz ta’ digriet tat-2 ta’ Novembru, 1994 innominat minfloku bhala Perit Addizzjonali lil Perit Frederick Ellul bl-istess inkarigu u fakultajiet.

Illi permezz ta’ digriet tal-15 ta’ Dicembru, 1994 il-Qorti fuq talba tal-Periti Addizzjonali Rene Buttigieg u Frederick Doublet issostitwiet lil Perit Michael Angelo Refalo bil-Perit Frederick Ellul.

Illi l-Periti Teknici Addizzjonali Frederick Doublet u Rene Buttigieg ikkonfermaw ir-relazzjoni taghhom waqt is-seduta tat-8 ta’ Frar, 1996, waqt illi l-Perit Frederick Ellul ikkonferma ir-relazzjoni waqt is-seduta tal-31 ta’ Mejju, 1996.

Illi l-Periti Addizzjonali waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet :

Illi l-esponenti a bazi tas-suespost huma tal-opinjoni illi meta l-konvenut kixef il-parti tal-‘front garden’ billi nehha l-hamrija u materjal minnha, il-hajt divizorju kien gie ssoggettat ghall-pis laterali tal-irdim sottostanti l-art tal-kamra tal-attur.

Inoltre, la darba intuza ‘jackhammer’, il-vibrazzjonijiet kkawzati minnu gew trasmessi mill-blat, u b’hekk huma setghu jaffettwaw il-hajt divizorju, aktar u aktar meta, kif hu maghruf u kkonfermat mix-xhud Paul Camilleri “ …… sibna blat iebes hafna ….. Il-blat kien zonqor.” …… “Qattajna mill-hajt tal-appogg ‘il barra”. (Seduta VII).

L-esponenti jikkjarifikaw illi il-pis laterali fuq il-hajt ghandu tendenza li jnaqqas l-istabbilita tieghu, u dan jiddependi fuq varji fatturi, u cioe:-

i) L-gholi u l-kwalita tal-irdim jew mili. Gie stabilit mix-xhieda u konstatazzjonijiet li l-irdim fil-post tal-attur huwa mghotti b'saff konkos, li jservi biex jorbot l-irdim, specjalment dak li imiss mal-hajt divizorju u dak fil-vicinanzi tieghu izda xorta jigi esercitata pressjoni laterali, izghar, f’partijiet ohra tal-istess irdim, liema pressjoni

tickien aktar ma titla l'fuq, bil-massimu ghalhekk isfel nett. L-esistenza tas-saff tal-konkos fuq l-irdim tvarja u tnaqqas l-ammont ta' pressjoni laterali.
ii) Il-hxuna tal-hajt, l-gholi tieghu u l-pis li qed jerfa huma fatturi ohra rilevanti. Hajt tal-hxuna ta' 9 pulzieri certament mhux intiz bhal fil-kaz prezenti li iservi ta' “retaining wall". Inoltre fih gholi ta' cirka 17 il-filata mil-blat sas-saqaf, u oltre ghal- 4 filati opramorta qed jerfa ukoll parti mil-pis tal-istess saqaf. Dawn il-fatturi izda iservu biex ir-resistenza tal-hajt ghall-pressjoni laterali tkun aktar adegwata biex tilqaghha.
iii) L-iskavar bil-kumpressur fil-blat ipprovoka caqliq fil-mili tal-attur, u b'hekk giet aggravate l-pressjoni laterali tal-istess mili.
iv) Inoltre l-effetti tal-pressjoni laterali u l-possibilta ta' resistenza relativa ghalihom mill-hajt divizorju gew aggravati mill-vibrazzjonijiet li huma mistennija fit-tahfir ta' blat bl-uzu ta' ‘jackhammer’, u aktar trasmessi fil-kas ta' blat qawwi.

L-esponenti ghaldaqstant huma tal-opinjoni illi l-konsenturi li feggew fil-hajt divizorju huma ir-rizultat dirett tax-xoghol ta' tnehhija ta’ materjal u xoghol bil-‘jackhammer’ li sar fil-kostruzzjoni tal-vaska fil-fond tal-konvenut.

Dwar it-tixrib u ummidifikazzjoni tal-hajt divizorju l-esponenti jiddikkjaraw illi:-
a) Il-konsenturi fil-hajt divizorju jippermettu d-dhul u penetrazzjoni tal-ilma tax-xita minnhom, li minhabba sistema kapillari, tinxtered ma partijiet ohra tal-istess hajt. Billi dal-hajt huwa tad- 9 pulzieri, gebel tal-franka, sakemm ma issirlux ilqugh ta’ preservazzjoni, bhala “waterproofing ", dan jibqa jassorbi l-ilma tax-xita, specjalment billi huwa mibni biex jhares fid-direzzjoni tal-Lvant.
b) Fil-wicc estern tieghu, din is-sistema ta’ preservazzjoni issa saritlu, fil-mori tal-kawza, taht id-direzzjoni tal-perit tekniku stess, AIC David Pace, bi spiza ta’ £M150 li l-attur qed jippretendi ghandha tigi rifusa u mhallsa lilu mill-konvenut.
L-esponenti huma tal-opinjonL illi oltre ghad-dhul tal-ilma mill-konsenturi, l-umdita fil-hajt kienet dovuta ghal fatt li l-

attur utilizza il-hajt tal-gebel tal-franka li sab lest u kompla tella' fuqu, ukoll bil-gebel, u billi dan kien biss imkahhal u imbajjad esternament, ma gietx pprovvduta, qoxra impervja, mehtiega biex l-ilma tax-xita ma jipppenetrax.
Il-ligijiet Sanitarji infatti jesigu li hitan ta' ambjenti ta' abitazzjoni, li ikunu fuq barra (esterni) – bhal kas in ispecie - ikunu mibnija b'hajt dobblu fil-kas ta' hitan tal-gebel tal-franka.
L-esponenti huma tal-opinjoni illi l-ispiza tal £M150 imhallsa mill-attur, ghandu ibatiha hu, billi bix-xoghol li ghamel, irmedja tardivament ghan-nuqqas li ikkreja huwa stess bl-uzu ta' hajt singlu tad- 9" tal-franka, bhala hajt estern, espost, ta' ambjent tal-abitazzjoni.
c) Fil-wicc intern tieghu, il-hajt gie ddekorat bl-ARTEX, li hija propensa hafna biex tassobi l-umdita. Din l-umdita fil-hajt divizorju, kienet internament ikkawzata mil-penetrazzjoni tal-ilma tax-xita mill-konsenturi kkrejati fil-hajt bix-xoghol tal-konvenut, u bil-penetrazzjoni tal-ilma, b'kapillarita, mil-wicc estern tal-istess hajt, (espost ghax-xita minghajr ilqugh ta' preservazzjoni adegwata) mibni b'gebel tal-franka tad- 9 pulzieri.
Dan inoltre jikkawza li, bis-shana fl-intern tal-fond, tigi kkrejata kondensazzjoni mal-wicc intern tal-istess hajt, u bil-presenza tal-ARTEX, din l-umdita tigi aktar accentwata.
L-esponenti huma tal-opinjoni illi ghal hsara fil-wicc intern tal-hajt divizorju, u cioe fid-dekorazzjoni tieghu, kkontribwew sija l-konsenturi kkawzati mix-xoghol tal-konvenut, kif ukoll in-nuqqas ta' hsieb da parti mill-attur, li ma jutilizzax il-parti tal-hajt tal-gebel li kien hemm, bis-singlu, izda, minflok jipprovvdi hajt adegwat, li jikkonforma mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.

Cediment tas-sodda taht il-madum.

L-esponenti jaqblu mal-konkluzzjoni li ghaliha wasal l-ewwel perit tekniku, A.I.C. David Pace illi d-difett fil-madum tal-art ta' fejn il-hajt divozorju ma gietx kkawzata mix-xogholijiet esegwiti fil-fond tal-konvenut.

Illi d-domanda attrici tirreferi ukoll ghal hsara, allegatament kkawzata fil-pedamenti tal-hajt tal-appogg.

L-esponenti jiddikkjaraw illi huma mhumiex f’posizzjoni jikkonstataw jekk bix-xoghol li ghamel l-konvenut, gietx effettivament ikkawzata hsara fil-pedamenti tal-hajt divizorju.

L-esponenti pero jiddikkjaraw illi anki li kieku giet ikkawzata hsara fil-kors tax-xogholijiet, il-bini tal-hajt tal-bricks, mimli bil-konkos, u l-mili bil-konkos tal-vojt bejn dal-hajt tal-bricks u l-pedament tal-hajt divizorju huma adegwati sabiex jirrezistu ghal kwalunkwe pressjoni laterali li kien hemm, inizjalment, liema resistenza hija ikbar meta l-vaska tkun mimlija bl-ilma.

Illi biex jirrijassumu l-esponenti jiddikkjaraw illi:-

1) Kif ampjament spjegat a fol. 12, 13,14 u 15 ta’ dir-relazzjoni, huma jikkonkludu illi il-konsenturi li feggew fil-hajt divizorju huma rizultat dirett tax-xoghol esegwit fil-proprjeta tal-konvenut.
2) Kif indikat a fol. 15, 16, 17 u 18 ta’ dir-relazzjoni, l-umdita fil-hajt divizorju, fil-wicc intern tieghu, n-naha tal-attur hija dovuta in parti ghall-penetrazzjoni tal-ilma tax-xita mill-konsenturi, kkrejati htija tal-konvenut, u in parti ghal nuqqas minn naha tal-attur li jipprovdi wicc impervju fuq barra fuq dal-hajt estern.
Illi abazi ta’ din l-ahhar raguni l-ispiza ta' £M150 li ghamel l-attur biex jipprovdi wicc impervju fuq barra, ghandha tigi sofferta u batuta mill-istess attur kif diga indikat a fol. 16 ta' dir-relazzjoni.
3) Kif indikat a fol. 18 ta’ dir-relazzjoni il-pretensjoni attrici li c-cediment tas-sodda taht il-madum hija dovuta ghax-xoghol li sar fil-fond tal-konvenuta hija bla bazi u ghandha tigi respinta.

<u>Stima tal-hsarat fil-fond tal-Attur.</u>

L-esponenti ikkonstataw illi fil-fond tieghu, l-attur sofra hsara fl-ARTEX li bih il-hajt tal-appogg fil-kamra esterna huwa ddekorat, kif ukoll hsara fiz-zebgha f'parti mis-saqaf u mill-hajt fronteggjanti t-triq, fl-istess kamra esterna, u fil-

pilastru li jaqsam dil-kamra minn dik, maghha “combined" retroposta ghaliha.

Jehtieg ukoll li jitkahhal, bil-mili tal-fili, fejn ikun hemm konsenturi, il-hajt tal-appogg, fiz-zewgt ucuh tieghu, fil-parti separanti l-front garden tal-attur minn dik tal-konvenut.

L-esponenti ghaldaqstant ser jghaddu biex jistmaw il-valur tax-xoghol rimedjali, ghall-hsara kkonstatata fil-fond tal-attur:-
a) Tnehhija tad-dekorazzjoni ARTEX esistenti, tinqix tal-hajt, u dekorazzjoni tal-istess hajt bl-ARTEX.
b) Zebgha liz-zewg hitan l-ohra tal-istess kamra esterna, lis-saqaf u lill-hajt bl-apertura f'forma ta' hnejja fih.
L-ispiza involuta ta' £M240 ghandha tinqasam ugwalment bejn l-attur u l-konvenut.
c) Tikhil, mili tal-fili fejn hemm konsenturi, fil-hajt tal-appogg, dividenti l-front garden tal-attur minn dak tal-konvenut.
Thallib tal-bejt tal-kamra esterna tal-fond tal-attur, fil-parti tieghu adjacenti l-hajt divizorju.
L-ispiza involuta hija ta' £M40, a kariku biss tal-konvenut.

L-esponenti ghalhekk jiddikkjaraw illi mil-ispiza ta’ £M280 minnhom stmata biex isir x-xoghol rimedjali fil-hajt divizorju, u internament fil-fond tal-attur, il-konvenut irid ibati is-somma ta’ £M160 waqt li l-attur ibati il-bilanc ta’ £M120 oltre l-ammont ta’ £M150 li l-attur stess gja hallas biex jigi pprizervat il-wicc estern tal-hajt divizorju.

L-esponenti jiddikkjaraw illi fil-kalkoli tal-valuri indikati, gew mehuda in konsiderazzjoni kwalunkwe kontingenza jew xoghol iehor, (bhalma huma il-mili tal-fili u ta’ konsenturi fil-wicc intern tal-hajt tal-appogg, li jirrizultaw wara li tkun tnehhiet d- dekorazzjoni tal-ARTEX.

L-esponenti ghall-ahjar konsiderazzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti qed jannettu zewg pjantima din ir-relazzjoni, mmarkati Dok. PP 1 u Dok. PP 2, li minnhom Dok. PP 1,. juri l-ippjantar tal-fondi "RAY ANT” tal-attur u l-fond “WALLABY" tal-konvenut, bil-vaska fil-“front garden”

tieghu, fronteggjanti t-triq, kif ukoll juri il-hajt divizorju bejn dawn il-fondi, muri b'mod sezzjonali, waqt li Dok. PP 2, oltre li juri il-hajt divizorju b'mod sezzjonali, jindika fid-dettal il-hsara li garrab internament fil-fond tieghu l-attur.

Tant ghandhom jissottomettu, in adempment tal-inkariku lilhom moghti, ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Qorti, l-esponenti, li taghha ghandhom l-unur jghoddu ruhhom servi umli u obbidjenti.

Ikkunsidrat :

Illi in eskussjoni il-Periti Addizzjonali baqghu izommu ferm mal-konkluzzjonijiet illi waslu ghalihom fir-rapport taghhom.

Illi l-Qorti giet infurmata permezz ta' rikors tal-konvenut illi l-attur kien biegh il-fond bl-isem Rayant, Triq Lord Bayron, Naxxar formanti l-mertu ta' l-azzjoni odjerna u li l-istess attur ghalhekk ippregudika l-interess guridiku tieghu fl-azzjoni minnu istitwita kontra l-konvenut.

Illi effettivament waqt is-seduta tat-12 ta' Jannar, 2006 l-avukat difensur tal-attur ikkonfermat illi l-attur kien ittrasferixxa l-fond in kwistjoni lil terzi u inoltre, izda qalet illi x-xogholijiet kollha li saru biex jigu rimedjati il-hsarat in kwistjoni saru u thallsu mill-attur u ghalhekk ghad ghandu interess li dawn l-ispejjez jigu rifuzi lilu.

Ikkunsidrat :

Illi l-avukat difensur tal-konvenut irrileva illi l-uniku dannu riklamat mill-attur li jirrizulta mill-atti processwali huwa d-Dokument a fol. 211 tal-process li juri li d-danni li sofra jammontaw ghal mija u hamsin lira (LM 150). Inoltre l-avukat difensur tal-konvenut sostna illi l-attur tilef l-interess guridiku fl-ewwel hames talbiet tieghu stante li huwa ittrasferixxxa l-fond lil terzi u ma ittrasferhiex l-interess guridiku f'dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat :

Illi waqt is-seduta tas-27 ta’ Frar 2007 l-avukat difensur tal-attur b’referenza ghall-verbal tat-23 ta’ Novembru, 2006 irrilevat illi d-danni illi irrizultaw mill-provi baghatihom l-attur. Dr Ellul inoltre iddikjarat li taqbel mad-dikjarazzjoni tal-avukat difensur tal-konvenut u illi ghad jonqos biss li din il-Qorti tiddeciedi l-hames, is-sitt u s-seba’ talbiet dedotti fic-citazzjoni tal-attur, kif ukoll il-kap tal-ispejjez.

Illi l-Qorti rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur tas-27 ta’ Marzu, 2007 u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut tal-21 ta’ Mejju, 2007.

Ikkunsidrat :

Il-Qorti tiddikjara illi taqbel mal-konkluzjonijiet illi waslu ghalihom il-periti addizzjonali, liema konkluzjonijiet jinsabu a fol. 192 sa fol. 205 tal-process u ghaldaqstant taddotta r-relazzjoni taghhom u taghmilha bhala taghha.

Ikkunsidrat :

Illi huwa minnu illi l-attur ittrasferixxa l-proprjeta in kwistjoni fil-mori ta’ dawn il-proceduri u huwa irrinunzja ghall-ewwel erba’ talbiet tieghu u ghaldaqstant il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ dawn it-talbiet, izda zamm ferm il-hames, is-sitt u s-seba’ talbiet tieghu kif ukoll zamm ferm dwar l-ispejjez gudizzjarji.

Illi l-konvenut jikkontendi illi l-attur tilef l-interess kollu f’din il-kawza.

Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta’ l-interess guridiku hija dik tal-Mortara illi jghid illi l-interess guridiku huwa l’utilita’ finale della domanda giudiziale nel tema del asserita resistenza o violazione del diritto.”

Illi kif qalet tajjeb il-Prim Awla tal-Qorti Civili permezz ta’ sentenza moghtija fid-29 ta’ Ottubru 2003 fl-ismijiet “John M Sammut vs Emanuel Fenech” :
“Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-

rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi usufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta."

Illi permezz ta' sentenza ohra ta' din il-Qorti ta' l-4 ta' Marzu, 2004 fl-ismijiet "Improved Design Limited vs Antoine Grima" intqal illi :
"irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza."

Illi effettivament jirrizulta minn gurisprudenza kostanti illi l-interess irid ikun guridiku dirett, personali u ugwali.

Illi ghal dak li jirrigwarda il-hames talba attrici il-Qorti tara illi l-konsenturi li feggew fil-hajt divizorju huwa rizultat dirett tax-xoghol ezegwit fil-proprjeta tal-konvenut.

Illi l-umdita fil-hajt divizorju fil-wicc intern tieghu in-naha ta' l-attur hija dovuta in parti ghall-penetrazzjoni tal-ilma tax-xita mill-konsenturi, kkrejati htija tal-konvenut, u in parti ghal nuqqas minn naha tal-attur li jipprovdi wicc impervju fuq barra fuq dal-hajt estern.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur ipprova biss illi huwa hallas il-mija u hamsin lira (LM 150) rapprezentanti l-ispejjez relattivi ghax-xoghol ta' preservazzjoni li huwa ghamel taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku David Pace fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Illi jirrizulta mir-relazzjoni tal-periti perizjuri illi x-xogholijiet in kwisjoni kellhom isiru mill-attur sabiex jirrimmedjaw ghan-nuqqas tieghu stess, peress illi kontra l-ligijiet tas-sanita huwa uza ghall-ambjent ta' abitazzjoni hajt singlu tad-disa' tal-franka bhala hajt estern espost, u ghalhekk, kif ikkonkluda l-ewwel perit, kif ukoll il-periti perizjuri, fi kwalunkwe kaz din l-ispiza ta' mija u hamsin lira (LM 150) ma ghandhiex tigi rifuza lill-attur mill-konvenut, izda ghandu ibaghtiha l-istess attur wahdu.

Illi fir-rigward tas-somma ta' mitejn u tmenin lira (LM 280) rapprezentanti l-ispejjez relattivi ghax-xogholijiet rimedjali fil-fond ta' l-attur, l-attur naqas milli jipprova illi effettivament huwa ghamel ix-xogholijiet rimedjali in kwistjoni u illi hareg din is-somma ta' mitejn u tmenin lira (LM 280).

Illi una volta illi l-attur naqas milli jipprova illi huwa ghamel dawn l-ispejjez relattivi imsemmija ghax-xogholijiet rimedjali u illum il-gurnata huwa ittrasferixxa il-fond tieghu f'dan ir-rigward ghandu ragun il-konvenut illi l-attur tilef l-interess guridiku f'dan ir-rigward.

Ikkunsidrat :

Illi ghandu ragun il-konvenut fis-sottomissjoni tieghu illi l-attur ma ghandux aktar interess guridiku fil-hames, fis-sitt u s-seba' talbiet attrici u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi ghal sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet "Simonds Farson Cisk Limited vs Agent Direttur tal-Ufficju tal-Kompetizzjoni Gusta et" fejn il-Qorti qalet:
"presuppost specifiku ta' l-ezercizzju ta' azzjoni gudizzjarja ('*actio nata*') hu l-interess guridiku. Dan pero` mhux bizzejjed. Hu mehtieg ukoll li jigi dimostrat illi t-talba trid taghti lil proponent rizultat utili ghaliex jekk tali rizultament vantaggjuz jew utili ma jistax jinkiseb, l-azzjoni ma tistax tigi protetta."

Illi l-attur ma ipprovax illi hallas is-somma ta' mitejn u tmenin lira (LM280), kif diga intqal, u ghalhekk it-talbiet tieghu illum ma jistghux jaghtuh l-ebda rizultat utili jew vantaggjuz u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tigi aktar protetta.

Illi l-interess guridiku huwa mehtieg f'kull tip ta' azzjoni u Alla hares ma kienx hekk ghaliex altrimenti r-rizultat ikun illi kulhadd jista jaghmel kawza kontra xi hadd illi jkun irid idejjaq jew jivvessa, anke jekk il-materja ma tkunx tikkoncernah. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal sentenza fl-ismijiet "Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dr Francis Lanfranco et", Appell Civili deciz fit-28 ta' Novembru, 2003.

Ikkunsidrat :

Illi dwar l-ispejjez, il-Qorti tirreferi ghal sentenza ta’ din il-Qorti tat-28 ta’ Marzu, 2003 fl-ismijiet “Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi et” fejn il-Qorti qalet :
“illi attur f’kawza petitorja li jittrasferixxi lil terzi il-fond mertu tal-kawza pendente lite minghajr ma jaghmel l-ebda rizerva jitlef l-interess guridiku mehtieg biex jirnexxi fil-kawza. L-ebda riferenza dwar is-sussistenza ta’ l-interess ma tista’, jew ghandha, tigi desunta mill-kwistjoni tal-kundanna ta’ l-ispejjez tal-kawza. Dan ghaliex l-ispejjez huma biss accessorji ghall-meritu u allura dipendenti fuqu. L-interess irid jezisti fil-beneficcju derivat minn gudizzju favorevoli fuq il-meritu.”

Ikkunsidrat :

Illi huwa minnu illi il-periti perizjuri ikkonkludew illi s-somma ta’ mitejn u tmenin lira (LM 280) kellha tithallas in parti mill-attur u in parti mill-konvenut. Izda l-attur, minn jeddu, fil-mori ta’ din il-kawza ittrasferixxa l-fond proprjeta tieghu lil terzi u ma ippruvax illi huwa dahal f’xi spejjez minhabba allegati danni qabel ma huwa ghamel dan it-trasferiment.

Ghaldaqstant, il-Qorti tara illi l-attur, b’att volontarju tieghu stess, zvesta ruhu mill-interess guridiku fil-kawza tieghu kollha kemm hi u ghalhekk ghandu ibaghti l-ispejjez gudizzjarji kollha relattivi ghal dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti tiddeciedi il-kawza billi tiddikjara illi l-azzjoni tal-attur hija nieqsa mill-interess guridiku peress illi huwa ittrasferixxa l-proprjeta’ meritu ta’ din il-kawza lil terzi fil-mori ta’ dawn il-proceduri u ghalhekk tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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