MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 809/2005

Paul u Antoinette konjugi Bugeja (I.D. 25842 M, u 585946 M rispettivament).

vs

Rocco Muscat u martu Lucy Muscat.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 2 ta' Settembru 2005 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond li jgib in-numru 156, gia` 105, Triq il-Kbira, Zurrieq, liema propjreta` hija d-dar residenzjali taghhom, mentri l-konvenuti huma l-proprjeta` tal-fond li jgib in-numru 158 u 160, gia` 103, Triq il-Kbira,

Zurrieq, liema fond huwa attigwu u adjacenti ghar-residenza tal-atturi;

Illi l-konvenuti ezegwew xoghlijiet fil-proprjeta` taghhom li kkawzaw hsarat fil-proprejta` tal-attur, u dan ghal diversi ragunijiet fosthom illi sar thaffir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju; in konnessjoni ma' tali hsarat, jirrizulta li jehtieg illi jsiru xoghlijiet sija fil-proprjeta` ta' l-atturi u sija fil-proprjeta` tal-konvenuti biex il-hsara tissewwa u biex ma tkomplix taggrava ruhha, u biex partijiet mill-hajt divizorju li llum huwa perikolanti jigu msahha;

Illi *inoltre*, il-konvenuti minghajr il-kunsens ta' l-atturi regghu fethu bir komuni u sottostanti ghaz-zewg proprjetajiet, liema bir kien gie mirdum ghadd kbir ta' snin qabel mis-sid komuni; dwar dan, sar ftehim verbali bejn il-partijiet fis-sens illi l-konvenut obbliga ruhu li jiddividi l-imsemmi bir permezz ta' hajt, b'dan illi baqa' sallum inadempjenti;

Illi bhala rizultat tax-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti, inholqot problema ta' umdita` fil-proprjeta` ta' l-atturi u l-effetti mobbli taghhom gew affettwati minn tali umdita`, b' mod illi l-atturi sofrew danni;

Illi *inoltre* wkoll, il-konvenuti appoggjaw mal-proprjeta` ta' l-atturi u ghadhom ma ressqux ghall-likwidazzjoni tad-dritt ta' appogg dovut lill-atturi;

Illi debitament interpellati dwar ilmenti fuq imsemmija, inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' Settembru 2003 u skambju ta' korrispondenza bonarja, il-konvenuti baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi l-attur jaf personalment bil-fatti kollha hawn elenkati.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ezegwew thaffir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju

bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u kkawzaw hsara u danni fil-propjreta` ta' l-atturi, 156, gia` 105, Triq il-Kbira, Zurrieq;

2. Tistabbilixxi permezz ta' periti nominandi x-xoghlijiet li huma mehtiega fil-propjreta` tal-konvenuti stess jinzammu d-distanzi legali u sabiex jigu msahha l-hitan divizorji, tordna lill-konvenuti sabiex jezegwixxu tali xoghlijiet *entro* terminu qasir u perentorju, u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jezegwixxu tali xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

3. (a) Tordna li jerga' jintradam il-bir komuni jew alternattivament tordna lill-konvenuti sabiex jezegwixxu tali xoghlijiet *entro* terminu qasir u perentorju, u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jezegwixxu tali xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti kif ukoll; (b) tistabbilixxi permezz ta' periti nominandi x-xoghlijiet ulterjuri li talvolta jistghu jkunu mehtiega sabiex ma jibqghux jidhlu ilma u umdita` fil-propjreta` ta' l-atturi, u tordna lill-konvenuti sabiex jezegwixxu tali xoghlijiet *entro* terminu qasir u perentorju u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jezegwixxu tali xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

4. Tiddikjara li l-atturi soffrew dannu bhala rizultat tat-thammil tal-bir komuni u bhala rizultat ta' dhul ta' ilma u/jew umdita` fil-propjreta` taghhom li ghalih huma responsabbli l-konvenuti;

5. Tiddikjara li appoggjaw mal-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet; u

6. Tillikwida d-danni dikjarati fl-ewwel u fir-raba' talbiet (1 u 4) kif ukoll il-kumpens dovut in konsegwanza ta' l-ezercizzju tad-dritt ta' appogg dikjarat fil-hames talba (5) u tordna lill-konvenuti jhallsu tali danni u kumpens likwidati.

Bl-ispejjez legali nkluz l-ispejjez peritali sofferti *ex parte* u dawk ta' l-ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru 2003, bl-imghax, bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 13 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-seduta tat-22 ta' Novembru 2005.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 14 ta' Ottubru 2005 a fol. 19 tal-process fejn gie eccepit:-

(1) Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici, inkwantu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, ghar-ragunijiet segwenti: -

1. Illi t-talbiet ghal hlas ghal danni konsegwenti allegati hsarat kagunati minn thaffir f'distanzi anqas mnn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju hija preskritta *ai termini* ta' l-**artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-konvenuti ezegwew xoghol ta' thaffir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi kif allegat mill-atturi; *stante* li kull ma ghamlu l-konvenuti kien li bnew zewg pilastri tal-konkos vertikalment matul il-hajt divizorju li permezz taghhom setghu iserrhu l-bini taghhom principalment fuq l-istess zewg pilastri sabiex jigi evitat kemm jista' jkun li jsir ingaljar tas-soqfa fil-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi.

3. Illi konsegwentement, bil-mod ghaqli kif bnew il-fond taghhom il-konvenuti, ma giet rekata ebda hsara lill-fond ta' l-atturi u b'hekk ma kien hemm ebda danni li setghu gew kawzati mill-konvenuti lill-atturi in konsegwenza ghal tali bini. Ghalhekk, minghajr hsara ghas-suespost, it-talba sabiex isir xoghol riparattiv biex jinzammu d-distanzi legali u li jigu msahha l-hitan divizorji ghandha tigi michuda wkoll ghaliex bil-mod ta' kif bnew il-konvenuti, huma bl-ebda mod ma rrekaw dannu u/jew dghajfu s-sahha u l-

istabbilita` tal-hajt divizorju u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta’ dil-kawza.

4. Illi jekk *se mai* jirrizulta li hemm xi hsara fil-fond ta’ l-atturi, jew f’ partijiet minnu, tali hsara hija attribwibbli biss (i) ghan-nuqqasijiet ta’ l-istess atturi fil-kostruzzjoni tal-fond taghhom u/jew partijiet minnu u/jew (ii) ghal xoghlijiet mhux skond l-arti u s-sengha maghmula mill-atturi fil-fond taghhom stess kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi huwa minnu li hemm bir komuni li jinsab taht il-fondi rispettivi tal-partijiet u ma hemm ebda opposizzjoni li tali bir jigi mifrud u diviz b’dan pero` li kontra dak mitlub mill-atturi u skond il-gurisprudenza ta’ din il-Qorti, il-hajt divizorju li ghandu jittella’ biex jaqsam dan il-bir ghandu jkun maghmul a spejjez taz-zewg partijiet skond il-ligi.

6. Illi l-konvenuti jichdu kategorikament li thammel il-bir komuni jew li diehel xi ilma mill-fond taghhom ghall-fond ta’ l-atturi.

7. Illi l-konvenuti ma ezercitaw ebda dritt t’appogg fuq hitan proprjeta` ta’ l-atturi. *Se mai* l-opramorta u l-hajt ta’ disa’ filati mibni mill-konvenuti fil-livell tal-bejt sabiex ghamlu *washroom*, kien prattikat fuq hajt li kien diga` komuni u li ghalhekk ma kienux obbligati li jhallsu ebda kumpens. B’hekk it-talba ta’ l-atturi ghal kumpens ghall-appoggi ghandha tigi michuda.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 20 u 21 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti inkluz in-nomina ghaz-zewg partijiet ugwalment tal-Perit Joseph Ellul Vincenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti mahluf fit-2 ta’ Ottubru 2007.

Rat ix-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti kollha pprezentati quddiem l-istess perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti inkluz dak fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2008.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi mill-azzjoni attrici jirrizulta li hemm numru ta' talbiet u l-ewwel wahda hija li l-konvenut fl-izvilupp tal-proprjeta' tieghu ghamel thaffir f'distanza inqas minn dik indikata fl-**artikolu 403 tal-Kap 16** u b'hekk gew ikkawzati danni fil-fond tal-atturi llum numru 156, Triq il-Kbira, Zurrieq u hemm talba sabiex jigu likwidati u mhallsa l-istess danni u wkoll talba sabiex isiru x-xogholijiet necessarji sabiex jinzammu d-distanzi legali u sabiex jigu msahha l-hitan divizorji.

Illi fil-fatt minkejja li l-konvenuti cahdu fl-eccezzjonijiet taghhom li ghamlu thaffir f'inqas mid-distanzi legali, mix-xhieda tal-istess konvenut, il-Perit Ludovico Micallef, Stephen Cini jirrizulta li tqatta' blat ghall parti tal-pilastri u parti ohra ta' cirka erba' metri bejn il-pilastri gholi ta' filata u fil-fatt tali xogholijiet huma deskritti fl-istess relazzjoni peritali a fol. 102 tal-process u ghalhekk l-ewwel talba qed tigi milqugha u jirrizulta wkoll li minhabba f'hekk l-istess atturi soffrew danni u hsarat.

Illi kawza ta' dan jista' jsir xoghol rimedjali biss fejn tqatta' l-blat bejn il-pilastri u dan billi l-istess jintela' bil-konkrit il-wisa' tal-pilastri u gholi ta' filata biex b'hekk ukoll jissahhah il-hajt tal-appogg u dan kif indikat fl-istima f'*item* numru wiehed tal-istima tal-perit tekniku li hiija fl-ammont

ta’ €186.40 (Lm80) li bil-VAT titla ghal €219.95 (Lm94.58). Minkejja il-kritika tal-konvenuti ghall din il-konkluzjoni din il-Qorti thoss li ma hemm ebda raguni valida ghaliex ma ghandhiex tadotta l-konkluzzjoni tal-perit tekniku, iktar u iktar meta din hija ta’ natura teknika u mill-provi jirrizulta li hija pruvata fil-grad rikjest mill-ligi. F’dan is-sens ghandha tintlaqa’ it-tieni talba attrici. Dwar it-thaffir ghall-pilastri ma hemm xejn x’jista’ jsir peress li telghu l-imsemmija pilastri.

Illi dwar it-tielet talba jirrizulta li l-konvenut fetah bir (vojt u niexef) forma ta’ qanpiena li qieghed f’livell ferm l-isfel mill-paviment tal-art tal-attur, u li parti minnu jinsab taht id-dar tal-konvenut u hemm bokka miz-zewg residenzi tal-partijiet u l-perit tekniku kkonkluda li ghandu jsir hajt ta’ sahha u hxuna bizzejjed fuq il-linja ta’ appogg sabiex tilqa’ ghall volum ta’ ilma u dan ghandu jsir a spejjez taz-zewg partijiet u l-valur tal-istess huwa stmat fl-ammont ta’ €1,165 (Lm500) li bil-VAT jitla’ ghal €1,374.7 (Lm591.12) (stima numru 2) u sabiex tigi evitata umdita’ ghand l-atturi l-bir ghandu jitbatten sew u skond is-sengha u l-arti u dan jikludi kisi, zewg passati *sand/cement* tal-hajt ghal stima ta’ €466 (Lm200) li bil-VAT twassal ghal €549.88 (Lm236.45) u l-ispiza tal-istess tinqasam bin-nofs bejn il-partijiet.

Illi ma jirrizultax li kawza tat-thaffir tal-bir giet ikkawzata umdita’ fil-fond attrici u dan peress li l-bir huwa bazikament vojt u l-umdita’ li ghandu l-attur fis-salott hija dovuta ghall-fatt li l-istess art tas-salott tinsab mat-triq u bl-ilma tax-xita li jidhol fix-xquq fit-triq mad-dawra tal-istess kamra jikkawza l-istess umdita u dan apparti konsiderazzjonijiet ohra indikati mill-istess perit tekniku a fol. 105 tal-process u ghalhekk ir-raba’ talba qed tigi michuda.

Illi dwar il-hames talba jirrizulta li l-konvenuti appoggaw mal-hajt tal-atturi u ghalhekk ghandhom ihallsu nofs il-valur tal-hajt u dan fl-ammont ta’ €260.98 (Lm112.01) (nofs l-ammont ta’ €521.92 (Lm224)) – stima tal-Perit Paul Micallef li bil-VAT jizdied ghal €307.95 (Lm132.41). Il-kalkoli tal-Perit Tekniku mhux qed jigu adottati *stante* li ma hemm l-ebda kontro-talba *da parte* tal-konvenuti u

ghalhekk fuq dan il-punt din il-Qorti qed taccetta s-sottomissjoni tal-atturi fin-nota responsiva taghhom.

Illi dwar il-hsara li hemm fil-madum tal-hajt tal-kamra tal-banju jirrizulta li l-hsara ma hijiex limitata ghal dik il-parti li hija mal-hajt tal-appogg, izda mal-hitan kollha, li skond il-perit tekniku jista' jindika li x-xoghol ta' twahhil tal-madum ma sarx kif suppost. F'dan il-kuntest il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli biss ghal nofs l-ispiza ghall-qlugh u tqeghid mill-gdid tal-madum tal-kamra tal-banju. Ma' dan zied ukoll f'*item* 9 l-istrubbjar u ghorik tal-madum tal-kamra tas-sodda. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni peress li jirrizulta car mill-istess relazzjoni li l-perit tekniku ma setax jikkonkludi li l-istess hsara saret minhabba xi xoghol minn naha tal-konvenuti.

Illi dwar xoghol li hemm bzonn sabiex tigi rrangata l-hsara kkawzata mill-konvenuti minhabba xoghol li sar fil-proprjeta taghhom hemm (a) ta' tikhil fejn twaqqa' l-gir u tajn tal-hajt tal-appogg u dan ezattament fil-kamra ta' hdejn it-tarag, il-kcina, parti mill-bedroom, u l-kamra tas-sodda, xoghol li skond paragrafu 4 tal-istima peritali ghandu l-valur ta' €932 (Lm400) li bil-VAT ta' 18% jammonta ghal €1,099.8 (Lm472); (b) ukoll li minhabba li bl-istess xoghol kien hemm caqliq fil-hajt tal-appogg bil-konsegwenza li l-kontrabejt inqasam ghandu jsir *waterproofing membrane* ta' €349.50 (Lm150) li bil-VAT jwasslu ghall-ammont ta' €412.41 (Lm177); (c) u bdil ta' blata maqsuma u zewg xorok (para. 10) ghall-valur ta' €116.50 (Lm50) bil-VAT ghal €137.47 (Lm59.11) u allura d-danni li qed jigu likwidati *ai fini* tas-sitt domanda jammontaw ghal €1,649.68 (Lm709.36) u ghalhekk is-sitt domanda dwar l-istess hsara ghandha tigi milqugha f'dan l-istess ammont.

Illi dwar ix-xoghol suggerit fuq il-hajt singlu indikat f'paragrafu 5 tal-istimi tax-xoghol li jrid isir din il-Qorti thoss li l-oggezzjoni tal-konvenuti dwar l-istess hija valida peress li dan lanqas biss intalab mill-atturi u ghalhekk f'dan il-kuntest il-perit tekniku ecceda l-inkarigu tieghu.

Illi fl-ahharnett dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a bazi tal-**artikolu 2135 tal-Kap 16,** din il-Qorti thoss li ma giex ippruvat li x-xoghol ta' thaffir sar iktar minn sentejn qabel l-ittra ufficjali tal-20 ta' Settembru 2003, anzi mill-provi prodotti jirrizulta li x-xoghol ta' thaffir baqa' sejjer sal-ahhar xhur tas-sena 2001 (xhieda tal-Perit Paul Micallef) u ghalhekk din l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni dwar id-danni kkwawzati minhabba thaffir mhux skond il-ligi qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a bazi tal-**artikolu 2153 tal-Kap 16** *stante* li l-istess ma gietx ippruvata mill-konvenuti, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma inkonsistenti ma' dak hawn premess, u fil-waqt li **tichad ir-raba' talba attrici, tilqa' t-talbiet attrici l-ohra biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ezegwew thaffir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u kkawzaw hsara u danni fil-proprjeta` ta' l-atturi, 156, gia` 105, Triq il-Kbira, Zurrieq;

2. Tistabbilixxi li x-xoghlijiet li huma mehtiega fil-proprjeta` tal-konvenuti stess jinzammu d-distanzi legali u sabiex jigu msahha l-hitan divizorji huma dawk fuq indikati konsistenti f'xoghol rimedjali biss fejn tqatta' l-blat bejn il-pilastri u dan billi l-istess jintela' bil-konkrit il-wisa' tal-pilastri u gholi ta' filata biex b'hekk ukoll jissahhah il-hajt tal-appogg u dan kif indikat fl-istima f'item numru wiehed (1) tal-istima tal-perit tekniku li hija fl-ammont ta' €186.40 (Lm80) li bil-VAT titla' ghal €219.95 (Lm94.58). tordna lill-konvenuti sabiex jezegwixxu tali xoghlijiet *entro* terminu qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jezegwixxu tali xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti u dan kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Joseph Ellul

Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess konvenuti.

3. Tordna dwar il-bir lill-konvenut sabiex jaghmel hajt ta' sahha u hxuna bizzejjed fuq il-linja ta' appogg sabiex tilqa' ghall volum ta' ilma u dan ghandu jsir a spejjez taz-zewg partijiet u l-valur tal-istess huwa stmat fl-ammont ta' €1,165 (Lm500) li bil-VAT jitla' ghal €1,374.7 (Lm591.12) (stima numru 2) u sabiex tigi evitata umdita' ghand l-atturi l-bir ghandu jitbatten sew u skond is-sengha u l-arti u dan jinkludi kisi, zewg passati *sand/cement* tal-hajt ghal stima ta' €466 (Lm200) li bil-VAT twassal ghal €549.88 (Lm236.45) u din l-ispiza wkoll ghandha tinqasam bin-nofs bejn il-partijiet u dan kollu ghandu jsir taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez taz-zewg partijiet u ma hemm bzonn isir l-ebda xoghol iehor. Fin-nuqqas tal-konvenut li jaghmel l-istess xoghol fit-terminu hawn indikat din il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett jaghmlu l-istess xogholijiet huma a spejjez bin-nofs bejn il-partijiet, nkluzi dawk tal-perit tekniku hawn nominat.

4. Tichad din it-talba stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif fuq deciz.

5. Tiddikjara li appoggjaw mal-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet;

6. Dwar din it-talba tillikwida d-danni kkawzati minhabba li l-konsegwenzi ta' l-ewwel talba attrici fl-ammont ta' €1,649.68 (Lm709.36) b'dan li kif fuq deciz ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati konsegwenti ghar-raba' talba (4) attrici, u tillikwida wkoll il-kumpens dovut in konsegwenza tal-ezercizzju tad-dritt ta' appogg dikjarat fil-hames talba (5) fl-ammont ta' €307.95 (Lm132.41) u tordna lill-konvenuti jhallsu tali danni u kumpens hekk likwidati.

Illi dwar l-ispejjez dawk in konnessjoni mar-raba' talba attrici ghandhom jigu sopportati mill-attur, dawk tat-tielet talba attrici ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet u

l-ispejjez l-ohra tal-kawza nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru 2003 u tar-relazzjoni peritali ghandhom jigu sopportati kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi u tliet kwarti (3/4) mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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