MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 909/2010

Stephen Camilleri u Marija Camilleri

Vs

George Attard

Dawn huma proceduri li jitrattaw dwar shaft li hemm fil-fond tal-atturi, winch li hemm fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti u kompressur ta' airconditioner li jaghti fuq l-arja tal-bitha li tifforma parti mill-fond tal-atturi. L-atturi qeghdin jitolbu sabiex:-

1. Jigi dikjarat li l-konvenut ma kellu l-ebda jedd li jaghlaq is-shaft.

2. Tordna lill-konvenut sabiex inehhi kull gheluq li ghamel fis-shaft.
3. Tordna lill-konvenut sabiex inehhi l-unit tal-airconditioner u winch minn fejn qeghdin a spejjez tieghu u jwahhalhom f'post iehor b'mod li ma jkunux ta' periklu ghall-atturi u lanqas jinvadu l-jeddijiet proprjetarji tal-atturi.
4. Tiddikjara li l-atturi sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenut.
5. Tillikwida d-danni u tordna lill-konvenut ihallashom.
6. Alternattivament ghall-hames talba, tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut ghas-spejjez tieghu ghandu jaghmel ix-xogholijiet rimedjali kollha li jkun jinhtieg fil-fond proprjeta tal-atturi taht is-supervizjoni ta' perit li jigi nkarigat mill-qorti. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenut.

Il-konvenut wiegeb:-

1. M'huwiex minnu li s-shaft hu maghluq u li hemm hmieg jew li tefa' xi haga fis-shaft.
2. L-airconditioner imwahhal ma' proprjeta' tal-konvenut. L-istess il-winch li jinsab imwahhal mal-proprjeta tal-konvenut, u mhux minnu li qed juzah. Ghalhekk it-talbiet kif maghmula fir-rigward tal-winch kellhom semmai ikunu li ma jintuzax.
3. Il-konvenut kien ottjena l-kunsens tal-atturi sabiex jaghmel dan l-airconditioner u winch.
4. Id-danni jridu jigu pprovati u mhux veru li l-atturi sofrew xi danni. It-talba biex isir xi xoghol necessarju f'terminu qasir u perentorju, hi stramba meta qed jintalbu alternattivament id-danni. Gialadarba t-talba ghad-danni saret b'mod alternattiv, jekk ma jirrizultawx danni qatt ma tista' tintlaqa'.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu r-rapport tal-perit Alan Saliba prezentat fid-29 ta' Awissu 2011.

L-atturi huma s-sidien ta' garaxx numru 49, Triq ta' Ghasfura, Zebbug filwaqt li l-konvenut huwa sid tal-fond 47, Ploughstar, Ta' Ghasfura, Zebbug li jigi fuq il-garaxx.

<u>Gheluq ta' shaft</u>.

Il-perit tekniku rrelata:

"Is-shaft tal-atturi jinsab fuq in-naha tax-xellug (kif thares mit-triq) u lejn in-nofs tal-garaxx tal-atturi. Dan is-shaft fih metru (1m) b'metru (1m) u mieghu hemm bieb li jaghti ghall-garaxx u kif ukoll toilet li tidhol ghalih mill-istess shaft. F'dan is-shaft hemm ukoll il-katusi u l-gulley tad-drains tal-konvenut. Minn fuq, dan is-shaft jisbokka fil-bitha interna tal-konvenut li hija akbar mis-shaft tal-atturi (Dok. AS1 ritratt 06). Fil-bitha nterna tal-konvenut hemm targa biswit l-imsemmi shaft.".

Kompla jghid:-

"F'dan is-shaft hemm xibka mwahhla ma' frame tal-injam livell mal-madum tal-bitha nterna tal-konvenut. Dan il-frame tal-injam qed iserrah fuq frame tal-hadid li fih hames vireg tal-azzar (Dok. AS1 ritratt 03).

11. Fil-meritu tal-ewwel u t-tieni talbiet attrici, l-art tas-shaft tinsab mal-garaxx tal-atturi u ghalhekk jirrizulta illi l-frame bix-xibka u l-vireg jinsabu fuq l-arja tas-shaft tal-atturi.".

L-ilment tal-atturi hu li:

"l-intimat qabad u ghalaq is-shaft li hemm u li jaghti ghall-proprjeta' tar-rikorrenti kif ukoll l-istess intimat tefa' hmieg ghal gewwa dan is-shaft;

Illi dan qed jikkaguna wkoll danni fil-proprjeta' tal-istess rikorrenti minhabba, inter alia, umdita'." (fol. 2).

Jidher li sa April 2010 is-shaft kien ghadu msaqqaf. F'dan il-kuntest issir riferenza ghar-rapport tal-perit Godwin Agius (ara ritratt a fol. 228). Mal-affidavit il-konvenut ipprezenta ritratt li ha mill-bitha li hemm fil-fond tieghu, fejn illum jidher li m'hemm xejn ighatti l-bokka tas-shaft.

M'hemmx dubju li wiehed mill-funzjonijiet ta' shaft hi l-ventilazzjoni.

Ghalkemm il-konvenut xehed li *"Michael Camilleri kien ghamel hmistax-il sena zgur jahdem bhala mastrudaxxa fil-garage li jissemma fil-kawza. Minhabba f'hekk, minn go dan is-shaft kienu jitilghu irwejjah qawwija ta' lostru u spray. Fil-fatt kien Michael Camilleri stess illi qalli 'jekk taghlaq is-shaft taghmillu pjacir lil missieri', u kienu ta' Camilleri stess illi tawni bicca kartuna iebsa hadra sabiex naghlaq biha s-shaft in kwistjoni."* (fol. 108), mill-atti jidher li din il-kwistjoni kienet ilha zmien ghaddejja bejn il-partijiet. Fil-fatt jirrizulta li l-kaz gie nvestigat ukoll mis-Servizzi tal-Ispettorat tas-Sahha minhabba irwejjah li l-konvenut kien qieghed jilmenta minnhom.

Fil-fehma tal-qorti l-prokrastinazzjoni tal-konvenut sabiex jikxef is-shaft, tat lok ghal kwistjoni bla bzonn.

Pero' l-qorti m'hijiex konvinta li hemm provi sodisfacenti li jwassluha sabiex tikkonkludi li l-hsara fil-hitan giet ikkagunata mill-fatt li l-bokka tas-shaft inghalqet mill-konvenut billi pogga board. L-atturi ghamlu riferenza ghar-rapport tal-perit Godwin Agius in sostenn tat-tezi taghhom. Skond ir-rapport tal-perit Agius datat 9 ta' April 2010, waqt access li ghamel fl-10 ta' Settembru 2009 ra li s-shaft *"had benn* ***recently*** *covered"*. Kliem li jaghti lill-qorti x'tifhem li s-shaft ma kienx ilu li ssaqqaf. Meqjus dan u wara li hadet in konsiderazzjoni l-entita' tal-hsara li hemm fil-hitan u li tidher fir-ritratti li jifformaw parti mir-rapport, il-qorti mhi konvinta xejn li l-hsara li tidher fil-hitan hi minhabba li s-shaft ghamel xi zmien imsaqqaf. Dan apparti l-osservazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku li:-

"1. Il-garaxx tal-atturi jinkludi wkoll bitha fuq wara li wehidha hija bizzejjed ghall-ventilazzjoni fil-garaxx u ghalhekk anke minghajr ix-xaft intern dan m'ghandux ikun il-kagun ta' hsarat relatati ma' umdita'.
2. Ix-xaft intern, minbarra illi hu mifrud mill-garaxx permezz ta' bieb, huwa diga' zghir hafna sabiex wiehed jikkunsidra illi din ix-xibka naqqset il-passagg tal-arja fil-

garaxx daqstant illi jirrizultaw xi danni relatati ma' umdita fl-istess garaxx.".

<u>L-Airconditioning unit</u>.

Il-perit irrelata:

"19. Il-bitha ta' wara tal-atturi fiha l-wisgha tal-garaxx u cioe' madwar sitt metri (6m) u fonda madwar tlett metri (3m). L-airconditioning unit (jew kumpressur) tal-konvenut jinsab imwahhal fuq barra tal-hajt tal-kamra li l-konvenut ghandu fil-livell tat-tieni sular u jserrah fuq zewg brackets tal-hadid marbuta mal-istess hajt. L-istess airconditioner ghalhekk jesporgi (Dok. AS1 ritratt 02) fuq l-arja tal-bitha ta' wara tal-atturi.

20. Fir-rigward tal-periklu, l-esponent josserva illi ghalkemm l-istess airconditioning unit jinsab imwahhal ezattament fuq il-bieb li jaghti mill-garaxx ghall-bitha tal-atturi, ma tressqux provi f'dan ir-rigward u ma jirrizultax illi l-istess airconditioning unit huwa ta' periklu ghall-atturi." (fol. 141).

Mill-provi rrizulta li dan il-unit twahhal bil-mod kif jidher fir-ritratt 02 a fol. 145 bil-kunsens tal-atturi[1]. Il-unit qieghed jesporgi fuq l-arja tal-bitha li hemm wara l-garaxx proprjeta' tal-atturi. Il-perit tekniku rrelata li ma jirrizultax li dan il-unit hu ta' periklu ghall-atturi. L-atturi jinvokaw l-principju tal-buonvicinat u jsostnu li *"….persuna ghandha taghmel uzu mill-proprjeta' taghha b'mod li iddejjaq mill-anqas lill-gar taghha."*. Fil-fehma tal-qorti din mhix materja ta' buonvicinat. Skond ma xehed il-konvenut, il-unit twahhal fis-sena 2004 (fol. 108). Ladarba twahhal bil-kunsens tal-atturi u kuntrarjament ghal dak li qeghdin isostnu l-atturi mhu ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet taghhom ta' proprjetarji, ma ghandux ikun li unilateralment jirtiraw il-kunsens u jinsistu li l-unit jitnehha minn fejn hu.

[1] Il-konvenut xehed: *"Dan il-kompressur ilu s-snin li twahhal. Ilu hemm mill-2004. Ara l-affidavit tieghi. Biex jiena stajt inwahhlu fil-post fejn qieghed kelli ovvjament nidhol fil-bitha ta' Stephen Camilleri. Dak li ghamilt, m'ghamiltux minn wara daru. Hu tani permess biex nidhol biex inwahhal il-kompressur mal-hajt."* (fol. 153). Verzjoni li l-qorti tqies li hi verosimili meta tqies il-posizzjoni tal-unit.

Inoltre l-qorti tara t-talba biex jitnehha l-kompressur kontradittorja ma' dak li jinghad f'ittra legali datata 10 ta' Dicembru 2009 li ntbaghatet mill-attur, fejn jinghad:

"Il-mittenti jiccara li huwa mhux qed joggezzjona ghall-istallar tal-airconditioner basta li l-komunikazzjonijiet tieghu jghaddu minn fuq il-proprjeta' tieghek." (fol. 15).

Ghaldaqstant, it-talba dwar il-kompressur tal-airconditioner ser tigi michuda.

<u>Winch</u>.

Il-perit tekniku rrelata:

"Fir-rigward tal-periklu, l-esponent josserva illi meta dan il-winch ikun qed jigi operat, dan ikun qed jopera fuq il-parapett tal-atturi. Fl-atti ma giex prezentat rapport ta' inginier fir-rigward. Dwar il-winch il-konvenut wiegeb illi huwa mhux qed jopera dan il-winch u ghalhekk semmai ghandu jigi inibit milli juzah. Madankollu, f'dan ir-rigward jigi rilevat illi t-talba attrici tirrigwarda t-tnehhija tal-winch u mhux it-twaqqif tal-uzu tal-istess winch mill-konvenut. Oltre minn hekk in-nuqqas ta' uzu tal-istess winch mill-konvenut jirrendi l-istess winch inutli.".

Mill-atti jirrizulta li l-winch jinsab fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut. Meta jintuza tinhareg arm tal-hadid li tkun tesporgi fl-arja tal-parapett li hemm quddiem il-garaxx tal-attur (ara ritratt 05 a fol. 65). Hu ovvju li diment li l-winch jinsab fil-fond tal-konvenut, l-atturi ma jistghux jitolbu li jitnehha. L-atturi stess fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-3 ta' Jannar 2013 qalu: *"…..jidher car li l-winch jinsab imwahhal mal-proprjeta tal-intimat. M'hemmx dubju li l-intimat kellu kull jedd li jwettaq dan."* (fol. 160). Il-konvenut iddikjara li m'huwiex jaghmel iktar uzu mill-winch gialadarba hemm l-oggezzjoni tal-atturi li jaghmel uzu mill-parapett taghhom. M'hemmx provi li wara l-oggezzjoni tal-atturi baqa' jippersisti fl-uzu tal-winch. Ghalhekk din it-talba wkoll ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-konvenut m'ghandux dritt li jaghlaq il-bokka tas-shaft.
2. Tiddikjara t-tieni talba hi issa ezawrita gialadabra rrizulta li fil-mori l-bokka tas-shaft giet mikxufa ghal kollox.
3. Tichad it-tielet, raba', hames u sitt talbiet.

Spejjez, inkluzi tal-perit tekniku, jinqasmu in kwantu ghal 30% a karigu tal-konvenut u 70% a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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