MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1539/1998/1

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 17 ta’ Lulju 1998 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond "St George", Triq Gdida fi Triq tal-Wej, Mosta, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond attigwu "Edelweis", Triq Gdida Fi Triq tal-Wej, Mosta.

Illi l-konvenuti qed jikkagunaw hsara fil-hajt divizorju komuni li jifred id-*"drive in"* rispettiva u dan peress illi l-konvenuti poggew hamrija li qieghda tmiss direttament ma dan il-hajt kif ukoll kagun ta’ nuqqas ta' *"water proofing"* adegwat meta l-konvenuti isaqqu l-pjanti f’din il-hamrija l-ilma qed imur direttament fil-hajt divizorju *de quo*.

Illi dan kollu gie certifikat mill-Perit Arkitett Joseph M Jaccarini f'certifikat rilaxxjat fil-25 ta' Frar 1998 kopja tieghu annessa u markata Dokument A.

Illi *nonostante* li l-konvenuti gew interpellati sabiex jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali necessarji baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex m'ghandiex din il-Qorti :-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qed jikkagunaw hsara fil-hajt divizorju *de quo* kagun tal-hamrija li qed tmiss mieghu kif ukoll kagun ta' nuqqas ta' *"damp proofing".*

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali necessarji sabiex ma tibqax issir hsara lill-hajt divizorju *de quo* jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u b'mod partikolari sabiex inehhu l-hamrija minn mal-hajt divizorju.

3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tad-29 ta' Ottubru 1997, tal-24 ta' Novembru 1997, u tad-9 ta' Marzu 1998 kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni u bl-ispejjez tar-rapport peritali.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-16 ta' Frar 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 30 ta' Novembru 1998 (fol 10) fejn esponew : -

1. Illi preliminarjament ghandha issir korrezzjoni fl-okkju ta' din il-kawza *stante* illi isem mart il-konvenut Edwin Abela huwa Maria Theresa Abela u mhux Carmen Abela.

2. Illi fit-tieni lok t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din il-Qorti *stante* illi fil-propjeta` taghhom il-konvenuti ghandhom kollox mibni skont is-sengha u l-arti u in osservanza tal-provizzjonijiet kollha tal-ligi li jirregolaw proprjetajiet li jmissu ma' xulxin bhal ma hu l-kaz odjern.

3. Illi huma dejjem hadu dawk il-mizuri kollha ta' manutenzjoni li kien hemm bzonn sabiex ma ssirx hsara fil-proprjeta` taghhom u tal-atturi nkluz fil-hajt divizorju in kwistjoni.

4. Illi allura l-konvenuti mhumiex responsabbli ghal hsarat li qed jigi allegat li saru fil-hajt divizorju komuni li hemm bejn il-proprjeta` tal-atturi u dik tal-konvenuti.

5. Illi *inoltre* l-hsara u kwantum ta' din il-hsara li allegatament saret trid tigi ppruvata mill-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar 1999 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Robert Mangion talab korrezzjoni fis-sens li "Carmen" isem il-konvenuta jigi sostitwit b' "Maria Theresa". Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-korrezzjonijiet kif rikjesti fic-citazzjoni u fl-atti kollha.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Frederick C Doubletipprezentat fit-registru fl-1 ta' Settembru 2005 (fol 87).

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Gunju 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn deher l-attur assistit minn Dr. Robert Mangion. Il-konvenuti u l-Avukat taghha msejhin tliet darbiet ma dehrux. Dr. Robert Mangion iddikjara li l-attur joqghod ghall-konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit fir-rapport tieghu u talab li l-kawza tithalla ghas-sentenza. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Dicembru 2006; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tad-29 ta' Novembru 2012 fejn b'ordni tal-Qorti kif diversament

presjeduta l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn b’ordni ta’ din l-istess Qorti din il-kawza giet differita ghall-15 ta’ Ottubru 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza bejn zewg girien ta' fondi attigwi. L-attur qed jghid li qed isofri hsara fil-hajt divizorju bejn id-*drive-ins* rispettivi tal-partijiet minhabba li l-konvenuti poggew hamrija li qieghda tmiss direttament mal-hajt. Minhabba f'hekk u minhabba *waterproofing* inadegwat, qed issirlu l-hsara. Il-konvenuti cahdu kull responsabbilta' ghall-hsarat.

L-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bl-isem "*St. George*", fi Triq Gdida fi Triq il-Wej, Mosta, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond attigwu bl-isem "*Edelweis*" fl-istess triq.

Rapport tal-Perit Tekniku A.& C.E. Fredrick Doublet

Il-Qorti, kif diversament presjeduta, hatret lill-Perit A & C.E. Fredrick Doublet sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici. Fir-rapport tieghu pprezentat fl-1 ta' Settembru 2005[1] u mahluf fis-26 ta' Jannar 2006, mill-kostatazzjonijiet li ghamel f'accessi mizmuma fuq is-sit, kif ukoll mix-xhieda, ritratti u dokumenti esebiti, il-Perit ikkonkluda li :

(i) Il-parti l-kbira tal-umdita' fil-hajt divizorju bejn il-partijiet huwa minhabba li m'ghandux qatran orizzontali u ghandu rdim u konkos minghajr protezzjoni min-naha tal-konvenuti;

[1] A fol. 88 tal-process

(ii) Hemm affarijiet kontributorji ghall-umdita' tal-hajt miz-zewg partijiet tal-istess entita';

(iii) Min-naha tal-konvenuti, id-deterjorazzjoni taz-zebgha tal-qatran vertikali qed jikkontribwixxi ghall-umdita' tal-hajt divizorju.

(iv) Min-naha tal-atturi, in-nuqqas ta' manutenzjoni qed jikkontribwixxi ghall-umdita' tal-hajt divizorju.

Hu sab ukoll li l-hajt divizorju in kwistjoni inbena minn terzi mal-binja tal-konvenuti u la kien hemm qatran orizzontali u lanqas vertikali. L-atturi zebghu l-hajt bil-qatran sa ftit ‘il fuq mill-paviment taghhom. Dwar dan l-espert ma sab ebda utilita' galadarba l-hajt ma kellux protezzjoni la minn taht u lanqas min-naha tal-konvenut kontra l-infiltrazzjoni tal-ilma. Qal li kien ikun ahjar li kieku l-atturi hattew il-hajt sal-pedament (li dak iz-zmien il-hajt kien iktar baxx) u ghamlu l-qatran orizzontali fil-livelli rikjesti.

Inoltre l-konvenuti ga kellhom "materjal iehor" mal-hajt sal-livell tal-paviment taghhom minghajr qatran vertikali. Meta ziedu l-hamrija fil-hawt, u dan sa livell generalment aktar baxx minn tal-atturi, huma ghamlu qatran vertikali mal-hajt minn wicc il-konkos u anke pprotegew l-istess qatran vertikali *in parte* bil-folji tal-plastik. Ghalhekk jikkonkludi li "*mill-istatus quo ante"* l-konvenuti hadu "*the necessary precautions in order to prevent such heaps from causing, by pressure or otherwise, damage to the other neighbour"* meta ghamlu l-hamrija u ma kisrux il-ligi. B'hekk jirrizulta li t-tqeghid tal-hamrija *per se* ma kienx il-kagun tal-umdita' fil-hajt divizorju imma kienu l-fatturi pre-ezistenti (assenza ta' qatran orizzontali) u rikorrenti (nuqqas ta' manutenzjoni fiz-zewg nahat) li waslu ghall-istat attwali tal-hajt.

<u>Provi Prodotti</u>

Xehed Joseph Cini[2] u qal li l-art tal-konvenut kienet giet zviluppata minn terzi fil-bidu tas-snin tmenin u l-konvenut xtara d-dar lesta. Hu beda jibni d-dar tieghu ftit wara u l-hajt divizorju kien ga kostruwit. Zmien wara l-konvenut ghamel hamrija li tmiss mal-hajt divizorju. Hu ta l-qatran ma wicc il-hajt "*minn wicc il-blat 'l fuq"* qabel ma ghamel il-hamrija. Il-livell tad-*drive in* min-naha tal-attur hija ghola minn dik tal-konvneut. Zebghah wicc il-hajt it-tul kollu b'tahlita kontra l-umdita`.

Xehed **Edwin Abela**[3] il-konvenut, u qal li meta kien qed jibni l-hawt, xi 18-il sena qabel, ghamel il-qatran tan-nar kif ukoll plastik warajh. Kien kultant jaghmel il-hamrija fil-hawt u jaghti l-qatran u l-plastik prattikament kull sentejn meta kien jizbogh id-drive-in. Qatt ma ra lill-attur jaghmel manutenzjoni fil-hajt fin-naha tieghu. **In-kontro ezami** qal li kien regolarment jikkontorlla l-hajt divizorju tad-*drive in* billi jigbed il-plastik u jikxef il-hajt biex jispezjonah. L-ahhar li ghamel dan kien xi hames jew sitt snin qabel u biddel il-plastik xi darbtejn tul is-snin. Wara li kien ipoggi l-plastik gdid mal-hajt kien jaghti faxxa bis-*silicon mastic.* Kien jibqa' tiela' oghla mill-hamrija bil-plastik.

Xehed il-Perit **Johann Farrugia**[4] u qal li kien gie nkarigat mill-konvenuti biex jezamina l-hajt divizorju. Dahal fil-parti tal-attur u kkonstata li kien hemm certu ammont ta' umdita` fuq iz-zewg nahat. Ikkonstata wkoll li hemm dizlivelli bejn l-art tal-partijiet.

Konsiderazzjonijiet Legali

Il-Qorti kkonsidrat li ghalkemm il-konvenuti lmentaw li l-attur qatt ma hallas ta' sehmu mill-hajt divizorju, ma tressqet ebda prova konvincenti li tista' ixxejjen il-prezunzjoni legali dwar il-komunjoni tal-hajt bejn dawn iz-zewg *drive-ins* u ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-prezunzjoni legali ennunzjat fl-artikolu 410 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta'

---

[2] Xhieda a fol. 53 et seq. tal-process

[3] Xhieda a fol. 60 et seq. tal-process.

[4] Xhieda a fol. 71 et seq tal-process u rapport immarkat **Dok. JF 040628A** a fol. 38 tal-process

Malta, tqis li l-hajt in kwistjoni huwa hajt komuni bejn il-kontendenti.

Ikkonsidrat ukoll li skont l-artikolu **419 (c) u (d) tal-Kodici Civili** ebda wiehed mill-girien ma jista' iqieghed 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-gmiegh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor.

Dan l-artikolu jikkontempla agir pozittiv da parti tal-gar li jagixxi b'mod li jqieghed hwejjeg niedja jew jigma' hwejjeg ohra mal-hajt komuni.

Naturalment il-fatt ta' l-ezistenza ta' hamrija mal-hajt komuni ma jfissirx illi awtomatikament u ghal din ir-raguni *per se* d-danni lamentati huma derivanti minn dan il-fatt. Id-duttrina legali trid li biex tezisti l-kolpa jrid jirrizulta *nexus* ta' kawza u effett mad-danni allegatament sofferti.

F'din il-materja teknika, il-Qorti ma tarax ghaliex m'ghandhiex taddotta u taghmel taghha l-konsiderazzjonijiet, ragunijiet u konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit Tekniku A & CE Fredrick Doublet fir-rapport tieghu surriferit. Dan ir-rapport fih appunti dettaljati dwar il-livelli bejn iz-zewg fondi, ix-xoghlijiet li saru u manutenzjoni maghmula fuq il-hajt divizorju u l-abbli Perit, li sfortunatament m'ghadux maghna, ukoll ghadda biex jipproponi rimedji biex jilqghu ghall-hsarat li kienu qed isiru f'dan il-hajt, ghall-gid taz-zewg kontendenti.

Minn dawn l-accertamenti, il-Qorti tista' tigbed inferenza li z-zewg partijiet ikkontribwew ghall-hsarat li qed javveraw fil-hajt. Il-kagun principali huwa li dan il-hajt m'ghandux qatran orizzontali izda jirrizulta li l-hajt inbena minn terzi, qabel ma dahlu fix-xena l-konvenuti u qabel ma bena il-fond tieghu l-attur. Skont il-Perit, b'dan in-nuqqas il-hajt, *kif gie mibni kien predispost ghall-infiltrazzjoni tal-umdita` mill-blat.*

Ikkonsidrat li l-attur qaghad ghall-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku filwaqt li l-konvenuti ma pprevalewx ruhhom mill-fakolta` lilhom koncessa mill-Kodici ta’ Procedura u Organizzazzjoni Civili li jitolbu n-nomina ta’ periti addizzjonali.

Il-Qorti ghalhekk ser taddotta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u tqis li l-partijiet huma t-tnejn responsabbli ghall-hsarat li garrbu fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi taghhom fi kwoti ndaqs bejniethom.

Xoghol Rimedjali

Il-Perit Tekniku rrakkommanda x-xoghol rimedjali li ghandu jsir konsistenti filli tinqala' l-hamrija minn mal-hajt tal-konvenuti u ssir *waterproof membrane* imwahhla bin-nar mal-hajt u marbuta minn fuq jew imdahhla fil-fil orizzontali tal-hajt biex ma tinqalax, u terga' titqieghed il-hamrija. Dan il-*membrane* ghandu jigi protett b'madum vertikalment maghha jew hag'ohra. Il-fili vertikali mad-*drive* ghandhom jinzammu miftuhin jew b'toqob in-naha t'isfel bhala *drain holes.*

Peress li dan ix-xoghol rimedjali ghandu jsir fin-naha tal-konvenuti u huwa dettat mill-fatt li ghamlu hamrija mal-hajt, il-Qorti tqis li l-ispejjez ghal dan ix-xoghol ghandhom jintrefghu mill-istess konvenuti.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti in kwantu nkompatibbli ma' din id-decizjoni, **tilqa'** t-talbiet u tiddisponi minnhom skont dan li gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara li l-hsarat fil-hajt divizorju sehhew tort tal-kontendenti fi kwoti ndaqs cioe` nofs (1/2) fuq l-attur u nofs (1/2) fuq il-konvenuti.

2. Tilqa' it-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mill-prezenti, a spejjez taghhom, jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali mfissra fil-parti ta'

din is-sentenza intitolata "Xoghol Rimedjali" u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar A & CE li qed jigi hawn nnominat.

3**. Tilqa' it-tielet talba attrici** u tawtorizza lill-attur sabiex f'kaz li ma jsirux ix-xoghlijiet hekk ordnati fiz-zmien moghti, jaghmel hu dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-istess konvenuti u taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat.

L-ispejjez tal-Perit Mario Cassar u l-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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