MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 827/1999/1

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 12 ta’ April 1999 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi l-konvenut bena l-fond tieghu "Odyssa" fi Triq Burglat, Gudja fuq *plot* akkwistata minghand il-Kurja mmarkata numru (22) u din il-*plot* kienet attigwa ghal *plot* (23) proprjeta' tal-attur li fuqha bena l-fond "Villa Catania" fi Triq Burglat, Gudja.

Illi l-konvenut bena l-hajt divizorju bejn il-fond tieghu u dak tal-attur u ma hax il-prekawzjonijiet necessarji li jaghti l-qatran fuq in-naha tieghu u jirrendih impermeabbli u dan billi l-fond tieghu jinsab madwar seba’ filati aktar fil-gholi

mill-art tal-attur, u l-istess hajt ittebba' u hargitlu l-umdita' min-naha tal-attur u l-istess hajt li gie rez komuni mill-attur, qed jiddeterjora.

Illi *oltre* dan il-konvenut bena bir li jmiss mal-istess hajt divizorju u naqas li jbattmu tajjeb tant li l-hajt min-naha tal-attur fejn hemm il-bir hareg il-hziez u hdar.

Illi barra minn dan il-kovenut hawwel sigar vicin hafna tal-hajt divizorju li qed jikkawzaw danni tant li f'partijiet minnu gralu hsara u tbewwiq.

Illi l-attur qed isofri danni kif jirrizulta mic-certifikat tal-Perit Anton Zammit, Dok.A, u *nonostante* li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra, Dok.B, datata 21 ta' Marzu 1999 naqsu li jiehdu l-passi rimedjali u ghalhekk saret din il-kawza.

Jghidu l-konvenuti ghar-ragunijiet premessi ghaliex fi zmien qasir u perentorju :

1. Is-sigar imhawla vicin il-hajt u qed jikkawzaw hsara m'ghandhomx jigu maqlugha.

2. M'ghandux isir dak ix-xoghol necessarju min-naha tal-konvenuti biex il-hajt divizorju jigi rez impermeabbli u ma tghaddix l-umdita' u b'hekk tikkawza hsara lill-hajt.

3. M'ghandux isir dak ix-xoghol necessarju biex it-tbewwiq u danni fil-hajt jitnehha u jsir kollox skont is-sengha u l-arti

4. Ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tordna li dan ix-xoghol isir fi zmien li taghtih il-Qorti.

5. Fin-nuqqas ghaliex l-attur m'ghandux jigi awtorizzat jaghmel ix-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenut, taht l-opera ta' perit arkitett li tinnomina l-Qortu u taht dawk id-direttivi u kawteli li tordna l-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-13 ta' Lulju 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 13 ta' Mejju 1999 (fol 10) fejn esponew: -

1. Illi fl-ewwel lok kwantu jirrigwarda s-sigar u pjanti dawn huma konformi ma' dak li jiddisponi l-artikolu 437 (5) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, allura din it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Illi kwantu ghall-hsarat allegati u danni l-ohrajn dawn huma palesament preskritti *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk anke dawn ghandhom jigu michuda.

3. Illi *dato ma non concesso* li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ma tigix akkolta, il-hsarat lamentati mill-atturi ma humiex kawzati mill-bir u hamrija li jinsabu fil-proprjeta' tal-konvenuti, peress li huma hadu l-prekawzjonijiet kollha necessarji fil-ligi u skont l-arti u s-sengha kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-rapport tal-espert Gudizzjarju l-Perit David Pace pprezentat ir-registru fil-5 ta' Ottubru 2004 a fol 44 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti datata 30 ta' Settembru 2005 a fol 131 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2005 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn deher biss l-attur Charles Catania mhux assistit minn Avukat. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza rega' deher l-attur assistit minn Dr. Kenneth Grima li ddikajra li ma' ghandux sottomissjonijiet ohra xi jzid dwar dawk maghmulin mill-konvenuti fin-nota taghhom tat-30 ta' Settembru 2005. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2006; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha

nkluz dak tat-12 ta' Dicembru 2012 fejn b' ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' April 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 tat-30 ta' April 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn b' ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghat-28 ta' Novembru 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi, qabel xejn, din il-Qorti tirrileva li din il-kawza giet ghall-konsiderazzjoni taghha kif attwalment komposta b'surroga datata 16 ta' Jannar 2013.

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti ghandhom sigar u bnew bir mal-hajt divizorju ta' bejn il-proprjeta' rispettiva taghhom u *inoltre* li u ma hadux il-prekawzjonijiet mehtiega min-naha taghhom biex irendu l-hajt divizorju impermeabbli, u li l-agir taghhom huwa tali li l-istess qed jikkawzaw hsara lill-istess hajt u allura talbu li minhabba din ir-responsabbilta' taghhom il-konvenuti jigu kkundannati li jaqilghu s-sigar imhawlin vicin il-hajt, u jaghmlu dak ix-xoghol kollu necessarju sabiex jigi rimedjat l-umdita` li qed isofru u li jsewwu l-hsarat ikkagunati. Il-konvenuti min-naha taghom iddikjaraw li dwar is-sigar, dawn huma konformi mal-artikolu 437(5) tal-Kap 16, eccepew *inoltre* l-preskrizzjoni abbazi tal-artikolu 2153 tal-Kap.16 u, fl-ahhar nett li l-hsarat lamentati m'humiex ikkawzati mill-bir u hamrija li jinsabu fil-proprjeta` tal-konvenuti peress li hadu l-prekawzjonijiet kollha skont il-ligi.

Il-kontendenti huma girien bi proprjeta` li tiffaccja fuq Triq il-Burglat, Gudja. Il-fond tal-konvenut jinsab f'livell aktar gholi minn dak tal-attur peress li t-triq qieghda ghan-nizla. Il-proprjetajiet huma *semi-detached* u hemm il-hajt

divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti li fuq kull naha tieghu hemm il-gonna tar-residenzi taghhom. Il-konvenut ghandu giardina bis-sigar mat-tul kollu tal-istess hajt hlief il-parti ta' wara nett fejn huwa ghandu l-bir tieghu.[1] Kien il-konvenut li zviluppa l-proprjeta' l-ewwel u bena l-hajt divizorju hlief ghall-oghla sitt filati li nbnew mill-attur. Il-hajt huwa gholi 20 filata.[2]

Rapport tal-Perit Tekniku

Fil-kors tal-proceduri gie nominat il-Perit A & C.E. David Pace[3] li pprezenta r-rapport tieghu fil-5 ta' Ottubru 2004, liema rapport hu esebit a fol. 44-112 tal-process.

Mill-provi migbura u mill-kostatazzjonijiet tieghu waqt l-access il-Perit wasal ghas-segwenti osservazzonijiet:-

i. Il-hsara permezz ta' l-umdita` u ticpis li hemm fis-sezzjoni tal-hajt hdejn il-bir huma dovuti ghall-kostruzzjoni tal-bir u tal-madum u tal-katusa li l-konvenuti ghandhom fuq din in-naha tal-hajt (para 13);

ii. Ghar-rigward tat-ticpis u umdita` f'partijiet ohra tal-hajt *in linea* generali deherlu li ghalkemm il-qatran applikat vertikalment jaghti certu ammont ta' protezzjoni, il-fatt li l-hamrija tkun tqeghdet ezatt mal-istess qatran jista' jaghti lok li jkun hemm hsara."*Ghalhekk min-naha tal-konvenut ghandha titressaq lura l-hamrija sabiex jinkixef il-hajt, jigi spezzjonat il-qatran sabiex jigi assigurat li ma hemmx hsara u jekk hemm hsara, jerga' jinghata l-protezzjoni bl-istess qatran, u mbaghad tinghata koxxa tal-konkos ta' hxuna ta' mhux inqas minn 15-il centimetru biex imbaghad il-hamrija tista' titqieghed wara din il-qoxra. Il-konkos ikollu tahlita ta 'damp inhibitor' (para.14);*

iii. L-attur ma hax min-naha tieghu l-prekawzjonijiet adegwati sabiex il-hajt ma jiccapassx min-naha tieghu (para 15);

---

[1] Deskrizzjoni mehuda mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku (para 6).

[2] Relazzjoni para 8.

[3] Digriet tas-6 ta' Dicembru 1999 a fol. 13 tal-process.

iv. Dwar id-distanza tas-sigar mill-hajt osserva li l-atturi wkoll hawlu s-sigar fl-istess distanza u ghandhom sigra tal-*ficus* li jekk tithalla tikber tista' tikkawza hsara billi l-gheruq taghha jidhlu taht il-bini.

v. Dwar iz-zaqq li hemm fil-hajt divizorju li l-attur qal li beda jizzaqqaq xi sena wara li dahal fil-post. Dwar dan ma hemm xejn imsemmi mill-Perit Zammit li ghamel certifikat fuq talba tal-attur. Il-konvenut da parti tieghu kien xehed li is-sitt filati nbnew wara li hareg ic-certifikat tal-Perit Zammit (1998) filwaqt li l-Perit Tekniku ma setax jemmen li l-Perit Zammit hareg certifikat simili minghajr ma jsemmi xejn dwar il-fatt li l-hajt izzaqqaq. Ghalhekk ikkonkluda li l-hajt ma kienx affettwat mill-moviment sakemm l-attur ghollieh u "*l-hsara li grat fl-istess hajt ma hijiex effett tas-sigar illi hemm maghha izda ta' moviment x'aktarx ikkawzat mir-rih li gibed il-hajt f'dik is-sezzjoni...Di piu' ma jidhirx li ttiehdu xi prekawzjonijiet fil-bini ta' dawn is-6 filati sabiex il-hajt jibqa' stabbli u ma tigix ipperikolata l-integrita' tieghu...*" (para 20). F'dan il-kaz il-Perit deherlu li l-attur kellu almenu jitqieghed pilastri min-naha tieghu.

Fir-rapport tieghu, il-Perit Tekniku kkonkluda li :-

1. L-ewwel talba ghandha tigi respinta billi ma giex ippruvat li s-sigar imhawla vicin il-hajt kienu qed jikkawzaw hsara u l-ligi wkoll tistabbilixxi illi fejn hemm hajt bejn zewg proprjetajiet sakemm is-sigar jinzammu mhux aktar gholi mill-istess hajt, dawna m'ghandhomx jitnehhew.

2. It-tieni talba ghandha tigi milqugha fis-sens li fejn hemm il-hamrija mal-hajt din titressaq lura sabiex jerga' jinghata l-qatran u ssir qoxra tal-konkos ta' mhux anqas minn hmistax-il (15) centimetru (15cms), kif ukoll fejn hemm il-bir isir xoghol biex il-katusa li hemm ghaddejja minn mal-madum u mal-hajt titqieghed gewwa *water proofing* sabiex jigi assigurat li ma jiskulax ilma mal-hajt u jkompli jcappas l-istess hajt.

3. It-tielet talba dwar tbewwieq u danni fil-hajt m'ghandhiex tintlaqa' ghaliex kien l-attur li esegwixxa dan

ix-xoghol u skont il-Perit tekniku t-tbewwieq fil-hajt mhuwiex kawza ta' xi haga li ghamel il-konvenut.

4. Rigward ix-xoghlijiet sabiex tinghata protezzjoni kontra l-umdita', fejn dawn huma r-responsabbilta` tal-konvenut, ghandu jinghata terminu ta' tliet xhur li jibda mill-1 ta' Gunju biex ix-xoghol isir fis-sajf.

Il-**Perit David Pace** xehed in eskussjoni[4] .Qal li kien hemm partijiet fil-hajt divizorju min-naha tal-attur, in-naha t'isfel, fejn jew kien waqa' jew ma kienx hemm tikhil. Izda dwar *bridging* li jista' jinholoq meta l-fili tal-qatran ikunu gew imkahhla, wiegeb li ma kkonsidrax li kien fattur determinanti li jkun hemm *bridging* b'mod li l-umdita' taghmel *bypass* tal-qatran u titla' 'l fuq. "*Jien hrigt l-opinjoni tieghu dwar x'kienet il-kawza ta' dik l-umidta' mal-hajt."*

Ikkonferma l-konkluzjoni tieghu li l-hajt huwa mzaqqaq minhabba xi caqlieq *stante* li l-hajt gie mtella' fuqu.

Riferibbilment ghad-distanza mis-sigar tal-konvenut sal-hajt divizorju qal li kien aktar vicin minn dak li tistabilixxi l-ligi izda jekk is-sigar ma jgholewx iktar mill-hajt m'ghandhomx jitressqu. Qal ukoll li ma sabx indikazzjoni li s-sigar kienu qed jikkagunaw hsara fil-hajt. Izda ammetta li ma kejjilx l-gholi tas-sigar: "*Ma nistax nghid kollha jaqbzux jew inkella ftit minnhom jew le."*

Eccezzjoni ta' Preskrizzjoni

Il-konvenuti ssollevaw il-preskrizzjoni *a tenur* tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 *in kwantu ghall-hsarat allegati u danni.*

Illi hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici ghandha tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti konvenuta billi tmieri li ghadda z-zmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz

[4] Seduta tas-16 ta' Gunju 2005.

jaqa’ principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni.[5] Hi l-parti konvneuta li trid tipprova li l-parti attrici ghaddielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq.[6]
Innotat li l-konvenuti ma ressqu ebda provi in sostenn tal-eccezzjoni taghhom u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Apparti dan kollu,kif gustament gie sottomess mid-difensur tal-atturi, il-kawza odjerna mhix kawza ghar-risarciment tad-danni u ghalhekk ma tapplikax id-dispozizzjoni citata, imma hija azzjoni bejn komproprjetarji sabiex jigu regolati d-distanzi mizmuma bejn sigar imhawla u l-hajt divizorju, kif ukoll sabiex jigu rimedjati hsarat kontinwi persistenti fil-hajt divizorju minhabba nonkuranza tal-proprjetarju tal-fond adjacenti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT DWAR IL-MERTU.

Jirrizulta mill-atti li l-partijiet irrimettew ruhhom effettivament fuq il-konkluzjonijiet tal-Perit Pace in kwantu li dawn jindirizzaw l-ewwel u t-tielet talba attrici.[7]

Jibqghu t-tieni, ir-raba’ u l-hames talbiet biex jigu kkonsidrati u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut.

Illi *stante* n-natura teknika tal-kaz, il-Qorti, fid-dawl tal-iskorta ta' gurisprudenza ghandha tinklina lejn l-addozzjoni tal-konkluzjonijiet teknici tal-espert taghha diment li ma jirrizultawx ragunijiet serji biex ir-rapport jigi injorat.

Il-Qorti nnotat li l-konvenut ma talabx in-nomina ta' periti perizjuri izda baqa' isostni li din il-Qorti ghandha tiskarta r-rapport tal-Perit Tekniku, u minflok taddotta l-konkluzjonijiet ta' Dr. Charles Grech (**Dok CG1** esebit a

---

[5] App. Kumm **15.6.1964** fil-kawza fl-ismijiet ***Calleja vs Vella*** (Kollez. Vol: **XLVIII.i.603**)
[6] App. Civ. **5.10.2001** fil-kawza fl-ismijiet ***Guido Vella vs Emanuel Cefai*** (mhix pubblikata)
[7] Ara s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

fol. 69 et seq). Dr. Grech huwa *Forester and Environmental Manager*.

Il-Qorti ma tistax takkolji dawn ir-rakkomandazzjonijiet specjalment tenut kont li l-perit tekniku wasal ghall-konkluzjonijiet akkurati tieghu billi ha konjizzjoni tac-certifikat u tax-xhieda ta' l-istess Dr. Charles Grech u, fejn deherlu li ghandu joqghod fuq dak li jaqa' fil-kompetenza ta' Dr. Grech, addotta certu kostatazzjonijiet tieghu, kif jirrizulta mir-rapport tal-espert u mit-twegibiet li ta in eskussjoni. L-espert tal-Qorti, inoltre, acceda fuq il-post, sema’ lix-xhieda prodotti f'din il-kawza u kkonsidra l-punti ssollevati mill-partijiet waqt l-access. Ir-rapport tieghu hu bbazat fuq il-fehmiet tieghu dwar il-kaz fl-aspetti kollha fattwali u legali tieghu.

Kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited** (Prim’Awla Onor. Mhallef Raymond C. Pace deciza fis-7 ta’ Dicembru 2006) u s-sentenzi hemm citati, l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li ghandhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.

Illi l-Qorti m’hijiex obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u ghandha dritt li tiskartah, kif tista’ tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li ghandu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma ghandhiex leggerment tinjora dik il-prova. (**John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001). Kif intqal mill-On. Qorti ta' l-Appell : *“Dan ma jfisserx pero` illi l-Qorti tista’ taghmlu b’ mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju 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).

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz u fid-dawl tal-provi u testimonjanzi prodotti din il-Qorti ma ssib ebda raguni valida ghaliex ghandha tiskarta r-rapporti taghhom anke wara li hadet in konsiderazzjoni l-argumenti ssollevati mill-abbli difensur tal-attur.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa' l-ewwel** eccezzjoni tal-konvenuti in kwantu li l-ewwel talba attrici mhix pruvata fil-fatt u fid-dritt, **tichad** it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet u tiddisponi mit-talbiet attrici billi:-

1. **Tichad** l-ewwel talba attrici in kwantu li hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

2. **Tilqa'** t-tieni talba attrici fis-sens li fejn hemm il-hamrija mal-hajt din titressaq lura sabiex jerga' jinghata l-qatran u ssir qoxra tal-konkos ta' mhux anqas minn hmistax-il centimetru (15cms), kif ukoll fejn hemm il-bir isir xoghol biex il-katusa li hemm ghaddejja minn mal-madum u mal-hajt titqieghed gewwa *water proofing* sabiex jigi assigurat li ma jiskulax ilma mal-hajt u jkompli jcappas l-istess hajt skont kif ikkonkluda l-Perit Tekniku fil-paragrafu 21 tar-rapport tieghu.

3. **Tichad** it-tielet talba attrici in kwantu li hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

4. **Tilqa'** r-raba' talba attrici u tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet hekk ordnati fi zmien tliet (3) xhur dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbatax (2014).

5. **Tilqa'** il-hames talba attrici u tordna li, fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet lilhom ordnati fiz-zmien stipulat minn din il-Qorti, tawtorizza lill-istess atturi sabiex jaghmlu x-xoghol hekk ordnat taht l-opera tal-Perit A & CE Mario Cassar li qed jigi hawn nominat, u dan ghas-spejjez kollha tal-konvenuti.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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