PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Frar, 2001

Numru 3

Citaz. numru: 1035/94 NA

Carmel u Irene konjugi Borg

vs

1. **Carmelo u Salvina konjugi Armeni; u b'digriet tat-23 ta' April, 1998 stante l-mewt ta' Carmelo Armeni fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Micallef, Theresa Briffa u Rosa Farrugia**

2. **Joseph u Rose konjugi Farrugia**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li biha l-atturi ppremettew:

"Illi b'kuntratt datat 24 ta' Settembru 1987 in atti Nutar Dottor Patrick Critien l-atturi xtraw minn ghand il-konvenuti qua vendituri l-fond "Mater Dei", Triq il-Hemel, kantuniera ma' Triq il-Ghajn, Swieqi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' hmistax-il lira Maltija (Lm15) bl-arja libera u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;

Illi l-fond ta' l-istanti ghandu garaxx ghal Triq il-Ghajn fil-livell ta' *semi-basement* u taht dan il-garaxx ghaddejja medda ta' katusi tad-drenagg mill-fondi "Madonnina" u "The Pines" liema fondi kienu wkoll jappartjenu lill-konvenuti;

Illi fil-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi tal-fond ta' l-atturi l-vendita' saret bil-garanzija tal-pacifiku pussess u ma hemm l-ebda indikazzjoni tas-servitu' suespost;

Illi wkoll fil-*washroom* tal-fond ta' l-atturi hemm *drain* tas-sink li qed jaghmel u qed jikkaguna hsara fil-hajt li fih huwa midfun;

Illi dan id-*drain* iservi z-zewg fondi "Mater Dei" ta' l-atturi u "Madonnina" tal-konvenuti Farrugia u huwa mqieghed fil-hajt fuq in-naha tal-fond ta' dawn ta' l-ahhar;

Illi inoltre l-konvenuti Farrugia qed jirrifjutaw li jaghlqu darba ghal dejjem it-tieqa li mill-*washroom* tal-fond taghhom thares ghal fuq il-bejt tal-fond ta' l-atturi u dan in vjolazzjoni tal-patt espress fil-kuntratt precitat;

TALBU li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-ezistenza tas-servitu' tal-medda tad-drenagg fil-garaxx tal-fond ta' l-istanti bl-isem "Mater Dei", Triq il-Hemel, kantuniera ma' Triq il-Ghajn, Swieqi, ma kienitx indikata fl-att ta' l-akkwist tal-24 ta' Settembru 1987 u l-atturi lanqas kienu jafu biha;

2. tikkundanna lill-istess konvenuti biex inehhu s-servitu' fuq indikat jew ghar-rizarciment ta' indennizz/danni dovuti minhabba l-molestja fuq imsemmija tal-fond fuq indikat ghas-servitu' surreferita u dan wara li l-istess jigi likwidat okkorrendo bl-operat ta' perit nominand;

3. tikkundanna lill-konvenuti konjugi Farrugia biex jaghmlu x-xogholijiet rimedjali biex tissewwa l-hsara li hemm fid-*drain* tas-sink tal-*washroom* prevja okkorrendo d-

dikjarazzjoni li dan qed jikkaguna dannu fil-hajt li fih id-*drain* huwa midfun;

4. tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Farrugia biex jaghlqu definittivament it-tieqa li mill-fond taghhom "Madonnina" taghti ghal fuq il-bejt tal-fond "Mater Dei" proprieta' ta' l-istanti, u dan ai termini tal-precitat kuntratt;

5. li fin-nuqqas li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu li jaghmlu dak lilhom ordnat kif hawn fuq mitlub fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat li l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1994 u ta' l-ittri legali tat-18 ta' April 1994 u 28 ta' April 1994, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:-

1. “Illi jekk l-attur mhux kuntent bil-fond l-esponenti lesti biex ixolju l-bejgh;

2. Illi l-komunikazzjoni tad-drenagg saret skond l-ligijiet sanitarji;

3. Illi l-attur kien jaf qabel ma xtara l-fond illi l-medda tal-katusi tad-drenagg fil-garage kienet komuni ma' fondi ohra ghaliex kien il-konvenut Armeni stess li wrih dan, u ghalhekk, apparti li dik mhix servitu kif allegat, l-ewwel zewg domandi ta' l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

4. Illi l-atturi qatt ma gharrfu lill-konvenuti li riedu jsewwu d-*drain* tal-*washroom* taghhom. Kieku ghamlu hekk l-esponenti kienu jaghtuhom il-facilita' biex l-imghallem li jqabbdu jaghmlu t-tiswijiet li hemm bzonn anke jtaqqab il-hajt u jaghmel xoghol minn naha ta' l-esponenti. Ghalhekk l-ispejjez tat-tielet domanda ghandhom ibatuhom l-atturi;

5. Illi t-tieqa hija maghluqa kif mahsub fil-kuntratt, u qatt ma ta l-kaz li l-atturi qalu lill-konvenuti biex jaghlquha u ma

> ghalquhiex, u ghalhekk id-domandi numri 4 u 5 ta' l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti w il-lista tax-xhieda taghhom.

Il-Qorti ezaminat akkuratament il-provi kollha migbura partikolarment l-affidavit ta' l-attur Carmelo Borg, dak tal-konvenut Carmelo Armeni, ir-relazzjoni tal-Perit A.I.C. Rene' Buttigieg, inkluz il-parir li ta lill-Qorti fil-konkluzzjoni tar-rapport tieghu.

Rat ukoll id-domandi li gew maghmula lill-istess Perit Tekniku w ir-risposti tieghu.

Ikkunsidrat illi fil-fehma taghha hemm tlett fatturi li jridu jigu determinati fir-rigward tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

L-ewwel wahda hija l-kwistjoni tad-*drain*.

Din il-kwistjoni tidher li hija l-aktar wahda li giet investita mill-partijiet u mill-Perit Tekniku f'din il-kawza. Il-Qorti minkejja li

ma hijiex teknika tifhem illi l-atturi jiddistingwu din il-kwistjoni tad-*drain pipe* li gej mill-*washroom* mill-kwistjoni l-ohra aktar generika tad-drenagg li huwa komuni bejn iz-zewg fondi, proprieta' tal-partijiet rispettivi, u ma' proprieta' ohra ta' terz estraneju ghall-kawza. Effettivament ir-rapporti teknici sew originali sew addizzjonali huma immirati kwazi unikament ghall-kwistjoni tad-*drains* filwaqt illi f'diversi mill-provi ma ssirx dik id-distinzjoni netta bejn id-*drains* jew id-*drain pipe* w id-drenagg li invece tohrog principalment mit-trattazzjoni li saret mill-Avukati rispettivi, partikolarment mid-difensur ta' l-atturi. Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu lill-Qorti li tinterpreta l-intenzjoni tal-partijiet b'mod tali li jidhrilha illi, fil-fehma taghha, id-"*drains*" u d-"drenagg" kienu l-istess haga fil-hsieb tal-partijiet anke meta d-*drain* kien qed jigi specifikat u llimitat biss ghall-*washroom*. Dan huwa sinifikattiv partikolarment meta fil-kuntratt ta' akkwist gie dikjarat "*l-uzu tal-bir ezistenti kif ukoll id-drenagg tal-washrooms rispettivi tal-"Madonnina" u "Mater Dei" huwa komuni bejn l-istess zewg fondi.*" Il-Qorti hija kkonfortata f'din l-interpretazzjoni sew mill-provi prodotti sew mir-rapport peritali.

Mill-ezami tal-provi fuq indikati lill-Qorti jirrizultalha illi l-attur kien jaf li d-*drains* kienu ser ikunu in komuni mal-fondi l-ohra u

f'dawn ic-cirkostanzi l-komunita' tad-*drains* ma hijiex servitu' li giet imposta fuq l-atturi minghajr ma kien hemm menzjoni taghha fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom. Lanqas ma l-Qorti jidhrilha li konsegwenza ta' din il-komunita' gie lez il-pacifiku pussess ta' l-istess atturi.

Ovvajment pero' din il-komunita' trid tintuza mill-ko-proprietarji l-ohra b'mod illi ma jigix ikkagunat hsara lill-proprieta' ta' l-istess atturi.

Jirrizulta ampjament pruvat illi l-atturi invece sofrew hsara. Skond il-parir tekniku moghti lill-Qorti l-konvenuti Farrugia huma responsabbli ghal din il-hsara.

> "*Huwa probabbli li dit-tnixxija hi kkawzata minn leakage mill-bend u l-hsara fil-bend hija f'maggior probabbilita' kkawzata mill-uzu tas-sink tal-washroom tal-konvenuti.*"

U aktar tard:

> "*L-esponent huwa ta' l-opinjoni illi l-hsara li tista' tigi facilment konstatata fil-wicc tal-hajt divizorju n-naha tal-washroom ta' l-atturi, hi provenjenti mit-tnixxija ta' l-ilma*

provenjenti mill-uzu tas-sink fil-washroom tal-konvenut Farrugia."

Fl-eskussjoni li saret pero' tal-Perit Tekniku fl-10 ta' Lulju 1997 huwa varja l-konkluzzjonijiet tieghu fis-sens illi jiddikjara illi d-*drains* kienu gejjin minn naha tal-konvenuti - mhux, kif haseb qabel minn naha ta' l-atturi. Din il-korrezzjoni pero' ma ghandha tvarja bl-ebda mod il-konkluzzjoni illi l-atturi kienu qed isofru hsara "*provenjenti mit-tnixxija ta' l-ilma provenjenti mill-uzu tas-sink fil-washroom tal-konvenut Farrugia.*"

B'digriet tat-12 ta' Mejju 1998 il-Qorti awtorizzat lill-Perit Tekniku jisma' xhieda godda li gew mitluba mill-atturi fir-rigward tal-kwistjoni tad-*drains* "*u wara li hekk jaghmel jinforma lill-Qorti jekk ikunx il-kaz li huwa ghandu jvarja l-parir tekniku minnu moghti.*"

Ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku gie mahluf fis-seduta tas-7 ta' Lulju 1999. Il-partijiet ta' din ir-relazzjoni li huma l-aktar rilevanti ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza huma:

“1) Filwaqt li jikkonferma li t-tnixxija ta’ l-ilma fil-washroom ta’ l-atturi kienet provenjenti mid-drejn li hemm fil-hajt divizorju, bejn iz-zewg fondi, fil-livell tal-bjut;

2. L-esponent huwa ta’ l-opinjoni li kuntrarjament ghal dak li kien issuggerixa fir-relazzjoni originali tieghu biex l-indagini timbeda minn naha tal-washroom ta’ l-atturi, huwa llum huwa ta’ l-opinjoni li l-indagini u x-xogholijiet rimedjali jsiru minn naha tal-washroom tal-konvenuti, billi d-drejn u l-bend huma sitwati fil-hajt divizorju, in-naha tal-wicc tal-hajt tal-konvenut.” …**..** *“Illi l-esponent fl-ahharnett jirrileva illi s-sistema adoperata mill-atturi Borg bil-provvista ta’ drejn addizzjonali man-naha tal-hajt taghhom, hija soluzzjoni ohra, fattibbli w adegwata, addizzjonalment ghal dawk suggeriti mill-esponent fil-konkluzzjoni tar-relazzjoni tieghu originali.”*

Il-partijiet rispettivi pprezentaw xhieda ulterjuri b'affidavits dawk tal-konvenuti Farrugia fil-21 ta' April 1999 filwaqt li dawk ta' l-atturi fit-3 ta' Mejju 1999.

Jirrizulta minn din ix-xhieda u minn bnadi ohra tal-process illi wara r-rapport originali tal-Perit Tekniku li wara li kienu ttiehdu proceduri kriminali quddiem il-Qorti tal-Magistrati l-atturi ghamlu xi xogholijiet fuq in-naha taghhom li huma kkontestati mill-konvenuti. Il-Qorti jidhrilha pero' li f'din is-sentenza ghandha tastieni milli tesprimi gudizzju dwar dan peress illi jirrizulta wkoll li din l-azzjoni ta' l-atturi hija *sub judice* f'kawza ohra pendenti bejn il-partijiet filwaqt illi fil-konkluzzjoni addizzjonali l-Perit Tekniku jindika li dak li sar mill-atturi huwa biss wiehed mis-soluzzjonijiet ghall-problema li trid tigi kkunsidrata mal-proposti l-ohra minnu maghmulha liema soluzzjoni trid, skond kif sejjer jinghad aktar tard f'din is-sentenza, tigi rizolta taht is-supervizjoni teknika tieghu.

Il-Qorti ma hijiex teknikament kompetenti biex tiskarta dina l-prova.

Finalment tezisti l-kwistjoni tat-tieqa.

Il-kuntratt ta' l-akkwist tal-24 ta' Settembru 1997 huwa car f'dan ir-rigward.

"*Il-venditur Joseph Farrugia, li huwa s-sid tal-fond "Madonnina" li jinsab wara d-dar in vendita', jaccetta li meta jghidli l-kompratur jaghlaq it-tieqa fil-washroom tieghu li thares fuq il-fond "Mater Dei".*"

Li taghlaq tieqa f'sens legali jissinifika li taghlaqha permanentement billi timbarraha u mhux li zzommha maghluqa.

Li t-tieqa ma inghalqitx b'dan il-mod jirrizulta mill-provi (vide per ezempju x-xhieda tal-Perit Michelangelo Refalo moghtija fis-6 ta' Frar 1995).

"*Jekk niftakar sew, it-tieqa kienet maghluqa jidhirli li kien hemm xi kontroporti wkoll pero' mhux b'mod permanenti.*"

Rigward it-tieqa l-element l-iehor li kien necessarju huwa li l-atturi kellhom juru x-xewqa taghhom li dina tinghalaq.

Dana ghamluh diversi drabi permezz ta' ittri tal-legali taghhom tat-18 ta' April u 28 ta' April 1994 u 16 ta' Mejju 1994 (din ta' l-ahhar ufficjali).

Ma ngabet ebda prova mill-konvenuti invece li din it-tieqa inghalqet bil-mod li kellha tinghalaq.

Il-kawza ghalhekk qieghdha tigi deciza billi:

1. tichad l-ewwel u t-tieni talba;

2. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li d-*drain* tas-sink tal-*washroom* qieghed jikkawza hsara fil-hajt ta' l-atturi u tordna lill-konvenuti Farrugia biex isewwu din il-hsara; u biex isegwu xi wahda mir-rimedji ssuggerieta mill-Perit Tekniku hlief dik li s-sink ma jintuzax ghax dan ir-rimedju ma huwiex soluzzjoni finali ta' din il-vertenza;

3. tilqa' r-raba talba u tordna lill-konvenuti Farrugia jaghlqu definittivament it-tieqa li taghti mill-fond taghhom "Madonnina" ghal fuq il-bejt ta' l-atturi "Mater Dei";

4. tordna li x-xogholijiet imsemmija (2) u (3) supra jsiru fiz-zmien xahrejn millum taht is-supervizjoni tal-Perit Rene' Buttigieg u li fin-nuqqas li jsir dan ix-xoghol l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-

konvenuti Farrugia dejjem taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit nominat mill-Qorti.

Dwar l-ispejjez il-konvenuti Farrugia kif gew trasfuzi l-atti f'isimhom wara l-mewt tal-konvenut Armeni ma ghandhom ibatu ebda spejjez li invece ghandhom ikunu ssopportati in kwantu ghal terz (1/3) mill-attur u zewg terzi (2/3) mill-konvenuti konjugi Farrugia bhala konvenuti originali f'din il-kawza u dana skond it-talbiet attrici michuda jew milqugha.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.