MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 954/2010

Ir-Reverendu Daniel Farrugia

kontra

Gejtu Zammit u martu Grace Zammit, u b`digriet tat-28 ta` Lulju 2011 gew kjamati fil-kawza Clayton Zammit, Glenn Zammit u Malcolm Zammit

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-<u>22 ta` Settembru 2010</u> li jaqra :-

1. Illi l-konvenuti bnew blokk ta` appartamenti fi proprjeta` fi Triq San Pawl, il-Gudja li hija kontigwa ghal gnien appartenenti lill-esponent u li jinsab fuq wara ta` zewg "garages" bin-numri 9 u 11 fl-imsemmija Triq San Pawl, il-Gudja, kif jidher ukoll skont zewg rapporti rilaxxjati mill-Perit Philip Azzopardi li kopja taghhom qed tigi hawn esebita (Dokumenti A u B).

2. Illi fil-kors tal-kostruzzjoni tal-imsemmija blokk ta` appartamenti u biex inbena s-sotterran relattiv, fit-tqattigh tal-blat `l isfel mill-wicc tal-gnien tal-esponent ma nzammitx id-distanza ta` 76 centimetri `l gewwa mill-hajt divizorju tal-blokk kif titlob il-ligi izda tqatta` blat aktar `il barra mill-hajt divizorju u sahansitra tqatta` blat aktar minn 30 centimetri `l gewwa mill-gnien tal-esponent, kif imfisser fir-rapport tal-Perit Philip Azzopardi datat it-2 ta` Dicembru, 2009 (Dokument A).

Inoltre `l barra mill-hajt divizorju ttella` hajt iehor magenbu li hu kompletament fil-proprjeta` tal-esponent, u li huwa mirdum taht il-hamrija.

Barra hekk meta kien ghadu qed jitqatta` l-blat ghas-sotterran tal-blokk ta` appartamenti tal-konvenuti, irrizulta lill-esponent li kien skula l-ilma kollu li kellu fil-bir tieghu minhabba xquq li zviluppaw fil-kisi tal-bir.

3. Illi kif gie dettaljat fir-rapport l-iehor tal-Perit Philip Azzopardi, datat it-3 ta` Awwissu 2010 (Dokument B), bil-mod kif gie kostruwit il-hajt divizorju mill-konvenuti gew lezi d-drittijiet tal-esponent bhala proprjetarju tal-fond kontigwu tieghu.

Il-konvenuti wettqu wkoll irregolaritajiet ohrajn li jinsabu specifikati fil-paragrafi 6 sa 10 tar-rapport surriferit.

4. Illi ghalkemm il-konvenuti gew imsejhin biex jirregolaw ruhhom skont il-ligi dwar is-suespost, huma baqghu inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti ghalhekk ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi :

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi bil-bini taghhom l-istess konvenuti nvadew u okkupaw il-gnien fuq imsemmi fuq wara ta` zewg "garages" bin-numri 9 u 11, fi Triq San Pawl, il-Gudja ta` proprjeta` tal-esponent ;

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi li inoltre gew lezi d-drittijiet tal-esponent bhala proprjetarju tal-gnien imsemmi bil-mod abbuziv u mhux skont is-sengha u l-arti kif inbena mill-konvenuti l-hajt divizorju fuq imsemmi, u minhabba l-irregolaritajiet l-ohrajn li wettqu l-konvenuti kif imfisser hawn fuq ;

(iii) Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jirrimwovu x-xoghol ta` bini, oltre kull irregolarita` minnhom imwettqa kif imfisser, li gie esegwit bi ksur tad-drittijiet tal-esponent ;

(iv) Fil-kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak illi jigu ordnati fiz-zmien lilhom prefiss tawtorizza lill-esponent sabiex jezegwixxi x-xoghlijiet opportuni a spejjez tal-konvenuti ;

(v) Tillikwida d-danni sofferti mill-esponent b`rizultat tax-xoghlijiet ta` bini esegwiti mill-konvenuti ; u

(vi) Tordna lill-konvenuti biex ihallsu d-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fis-7 ta` Jannar 2011 li taqra hekk :-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi x-xoghlijiet li saru kienu kollha mehtiega, u saru skont is-sengha u l-arti.

3. Illi f`kull kaz, mhux minnu li l-esponenti okkupaw il-proprjeta` tal-attur jew kissru xi drittijiet tieghu, u ma kkagonawlu ebda danni.

4. Illi f`kull kaz ukoll, ix-xoghlijiet saru bil-konoxxenza shiha tal-attur u minghajr ebda oppozizzjoni min-naha tieghu.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-25 ta` Jannar 2011 fejn hatret lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku assistit mill-Av Tonio Grech bhala perit legali sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet. Il-periti gudizzjarji kienu diretti sabiex jipprezentaw relazzjoni wahda : il-perit tekniku kellu jirrelata dwar l-aspetti tal-kwistjoni li huma strettament teknici ; waqt li l-perit legali kellu jikkonduci l-proceduri, u jirrelata dwar materji strettament legali.

Rat id-digriet taghha tat-28 ta` Lulju 2011 (fol 40) fejn, wara talba mill-attur, opposta mill-konvenuti, ordnat il-kjamata fil-kawza ta` Clayton Zammit, Glenn Zammit u Malcolm Zammit.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-kjamati fil-kawza fis-16 ta` Awwissu 2011 li taqra hekk:-

1. Illi in kwantu rivolti fil-konfront tal-esponenti, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit ix-xoghlijiet li saru fil-fond in kwistjoni kienu kollha mehtiega, u saru skont is-sengha u l-arti.

3. Illi f'kull kaz ukoll, mhux minnu li l-esponenti okkupaw il-proprjeta' tal-attur jew kissru xi drittijiet tieghu, u ma kkagonawlu ebda danni.

4. Illi inoltre x-xoghlijiet saru bil-konoxxenza shiha tal-attur u minghajr ebda oppozizzjoni min-naha tieghu.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamati fil-kawza u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat il-provi kollha li ngabru mill-periti gudizzjarji.

Rat ir-relazzjoni li pprezentaw il-periti gudizzjarji fit-30 ta` Jannar 2013 u li kkonfermaw bil-gurament fis-16 ta` April 2013.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fis-17 ta` April 2013 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti fl-udjenzi tas-6 ta` Gunju 2013 u tas-7 ta` Jannar 2014.

Rat in-nota li pprezenta l-attur fis-26 ta` Frar 2014 fejn, wara l-provvediment fil-miftuh li tat fl-udjenza tal-20 ta` Frar 2014, iddikjara li kien se jkompli jinsisti fuq it-tielet u r-raba` talbiet tieghu fl-interezza taghhom.

Rat il-provvediment l-iehor fil-miftuh li tat fis-seduta tal-10 ta` April 2014 fejn cahdet it-talba li ressaq l-attur fl-udjenza tas-7 ta` Jannar 2014 meta talab li titkejjel l-arja tal-art tal-attur okkupata mill-konvenuti u li jigi stabbilit il-valur ta` dik l-arja.

Rat in-nota ta` l-osservazzjonijiet tal-attur.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-11 ta` Dicembru 2014.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

II. Sintesi tal-provi

1) Ix-xiehda ta` l-partijiet

L-attur xehed illi wara li kienet demolita d-dar ta` hdejn il-proprjeta` tieghu biex inbena blokk ta` appartamenti, huwa inkarika lill-Perit Philip Azzopardi sabiex jispezzjona x-xoghol li kien qed isir. Ghalkemm fil-21 ta` Dicembru 2009 kiteb ittra lill-konvenut, huwa baqa` bla reazzjoni. Fi Frar 2010, il-konvenut mar ikellmu u qallu li kien lest ihallas tal-hsara li saret fil-bir ; qallu wkoll li x-xogholijiet saru skond id-direzzjoni tal-perit tieghu. Biex issewwiet il-hsara fil-bir huwa hallas €163. Hallas ukoll lill-Perit Philip Azzopardi tar-rapporti li hejja.

Fil-**kontroezami**, l-attur spjega li qabel bnew il-konvenuti, il-bini taghhom kien jikkonsisti minn zewg sulari, bicca tmiss mal-garage u bicca mal-gnien tieghu. Jixhed illi huwa ghandu garage fuq Triq San Pawl ; u fuq Triq San Mark, ghandu d-dar u l-gnien. Il-gnien tad-dar illum huwa konness ma` ghalqa li ghandu. Id-dar tal-konvenuti nbniet l-ewwel. Waqt li kien tiela` x-xoghol huwa ghamel appogg bil-garage tieghu. Huwa kien hallas ghall-appogg mal-hajt komuni tal-gnien. Id-dar tieghu ta` Triq San Mark inbniet fl-1937 ; maghha kien hemm gnien u bir. Qabel beda ma kienx kellem lill-konvenut. Jichad li l-konvenut kien talbu permess sabiex inehhi xi pipe ; fil-fatt dak qabad u nehhieh bil-gaffa u ghamel vit fuq l-art tieghu (u cioe` tal-attur). Meta haffer il-konvenut ma kienx hemm diffikolta` hlief illi l-bir beda jitlef l-ilma. Huwa beda joggezzjona ghall-bini meta l-konvenut wasal fil-ewwel sular. Oggezzjona ghaliex l-konvenuti m`ghamlux biss hajt divizorju izda tellghu hajt iehor fuq in-naha tieghu sabiex iservi ta` sostenn ghall-hajt l-iehor. Bejn l-1937 u l-2008, il-bir qatt ma tilef ilma.

Il-konvenut xehed illi d-dar 7, St. Joseph, Triq San Pawl, Gudja, kienet tal-genituri tieghu. Huwa wiret is-sehem ta` missieru ; in-nofs l-iehor baqa` ta` ommu. Fit-23 ta` Lulju 2008, applika mal-MEPA sabiex iwaqqa` l-post u jibni minflok tlett garages u tlett flats. L-applikazzjoni kienet approvata fit-22 ta` Ottobru 2008. Hadd ma oggezzjona ghall-hrug tal-permess. Fl-10 ta` Frar 2009, bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, hu u ommu taw b`donazzjoni lil kull wiehed mit-tliet uliedu (kjamati fil-kawza) Clayton, Glenn u Malcolm, l-arja ta` garage u appartament. Kien hu li ha hsieb ix-xoghol. Sakemm kien hemm d-dar l-antika, mal-genb taghha, kien hemm ghalqa proprjeta` tal-attur, li kont tidhol ghaliha minn garage, proprjeta` tal-attur ukoll. Din l-ghalqa mbaghad kienet tinfed mal-gnien tad-dar li l-attur ghandu fi Triq San Mark, il-Gudja.

Stqarr illi meta twaqqghet id-dar l-antika, il-hajt divizorju bejn id-dar u l-ghalqa baqa` fil-post izda gara illi parti minn dan l-hajt inqaleb bir-rih u nfixef l-blat. Il-perit kien qallu li parti mill-blat kien immermer, u kien issuggerixxa li jsaffi l-blat billi jinfurzah bil-konkos. Dan ix-xoghol sar kollu bit-trencher biss. Waqt ix-xoghol, f`certi partijiet, il-blat waqa` u ghalhekk spiccaw xi sitt pulzieri `l gewwa fil-parti tal-attur. Dan il-hajt dam madwar tmien gimghat bil-pedamenti mikxufin. L-attur kien imur kulljum, kien jaf x`kien qed isir u qatt ma lmenta. Anzi kien qal lil ibnu Clayton li x-xoghol issa kien gie sew. Parti mir-rinforz sar fil-proprjeta` tal-attur u l-perit kien qallu li dan kien necessarju. Il-hajt divizorju l-gdid inbena kollu fuq art li qabel kienet parti mill-fond l-antik. Il-parti fejn tqatta` blat zejjed fil-fond adjacenti imtela bil-bricks bhala rinfurzar. Matul ix-xogholijiet l-attur qatt ma gibidlu l-attenzjoni li sofra xi hsara. Qatt ma semmielu xi lment dwar il-bir. L-uniku lment tal-attur kien dwar il-garage. Fil-fatt il-konvenut mar jara u ghamillu xoghol rimedjali. Kull fejn il-perit qallu li kienet htija tieghu, irranga minghajr problema.

Fisser illi meta kien waqa` l-hajt, kien inqala` l-pipe tal-ilma. Huwa gabru u mar ikellem lill-attur li qallu li malli jlesti jirrangahulu. Offra li jixtrilu dielja, u li jahratlu l-ghalqa jew l-gnien, izda l-attur qallu li ma kienx hemm ghalfejn. Ma kellmux aktar ghal xi zmien pero` mbaghad beda jircievi mill-avukat. Kien mar sab l-attur fis-sagristija u qallu li l-hajt divizorju tal-bitha nterna kien se jtellghu. Kien tellghu, mar mieghu ghand l-avukat, izda baqghu ma qablux ghaliex oht l-attur riedet illi l-hajt ta` wara jittella ghal erbgha sulari.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut ikkonferma li waqt x-xoghol kien qed jintuza trencher u gaffa biex jghabbi. Il-perit tal-attur kien kellmu dwar il-bir u dwar il-hajt tal-

bitha interna. Qallu biex itella` l-hajt skond il-ligi ; qallu wkoll li l-bir ma kienx qed izomm ilma. Meta kellmu l-perit, ma kienx ghadu beda jitqatta l-blat. Fl-1 ta` April 2009, it-tqattiegh kien lest.

Il-**kjamat fil-kawza**, **Clayton Zammit** xehed illi fl-10 ta` Frar 2009 huwa rcieva b`donazzjoni minghand missieru u minghand in-nanna tieghu Teresa Zammit l-arja ta` garage u flat mill-blokk li kien inbena minflok id-dar 7, St. Joseph, Triq San Pawl, Gudja. Il-proprjeta` tal-attur hdejn din d-dar kienet ghalqa, hamrija li ma tinhadimx, li tidhol ghaliha minn garage. Fuq wara, l-ghalqa kienet tinfed mal-gnien tad-dar tal-attur. Ighid illi huwa segwa x-xogholijiet. Meta twaqqa` l-bini ta` qabel, ma kienux waqqghu l-hajt divizorju bejn d-dar u l-ghalqa tal-attur. Dan il-hajt waqa` bir-rih u nkixef il-blat. Billi l-blat kien immermer, l-perit kien ordna illi jigi msaffi u rinforzat bil-konkos. Dan ix-xoghol sar bit-trencher. Meta l-kuntrattur kienet qed iqatta`, sfrondaw partijiet `l hemm u `l hawn fil-blat u ghalhekk t-thaffir spicca wkoll fl-art tal-attur. L-attur kien jaf b`dan kollu ghaliex kien imur jara regolarment x`kien qed jigri, u dak iz-zmien qatt ma lmenta dwar xejn. Kellu jsir rinforz anke fil-proprjeta` tal-attur, bil-konoxxenza tal-attur. Meta nqala` d-diskors mal-attur, huwa mar ma` missieru ghand l-avukat tal-attur ; dan kien qed jippretendi li jithallas kumpens ghal hsara li sofra fil-bir u fil-pipe tal-ilma.

2) Ix-xiehda tal-perit *ex parte* tal-attur

Perit Philip Azzopardi xehed illi kien inkarikat mill-attur biex jara l-bini li kien tiela` hdejn il-gnien tal-fond fejn joqghod, u jaghmel rapport dwar ix-xoghol. Mar fuq l-post tlett darbiet u ghamel tlett rapporti ; tnejn minnhom huma d-Dok A u Dok B rispettivament ; it-tielet rapport sar f`Novembru 2010. Fl-ewwel rapport, irrileva illi fil-bini tal-konvenut kien tiela` hajt iehor fuq l-art tal-attur magenb il-hajt divizorju. Dan il-hajt kien jasal xi filata u nofs `l isfel mil-livell tal-hamrija, u fuq il-wicc tal-hajt kien hemm il-qatran. Meta saqsa lill-attur jekk kienx ghamel l-qatran, l-attur wiegbu li mhux hu kien ghamel il-qatran. Rigward il-hajt divizorju tal-bitha ta` wara, sab illi meta mar l-ewwel darba, kien hemm parti tal-hajt li kien baxx, u parti li kien ghola. It-tieni darba li mar il-hajt divizorju kien ghola kollu livell wiehed izda thallew zewg toqob fil-hajt. Huwa ma kienx ikkonstata illi meta kien tqatta` l-blat fil-plot kontigwa kien skula l-ilma mill-bir. Kiteb hekk fir-rapport tieghu ghaliex kien qallu l-attur li kien gara hekk. Fejn hemm il-gallariji mikxufa u l-verandi fil-hajt divizorju, dan ma harigx `l barra skond il-ligi. Il-kisi tal-hajt divizorju fuq in-naha tal-attur ma sarx skond s-sengha

u l-arti ghaliex sar kollu bil-frakass, u fejn kien hemm s-soqfa, flok dawn waslu sa nofs il-hajt divizorju, rikbu fuq il-hajt kollu.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Azzopardi xehed illi qabel tela l-bini, huwa ma kienx ra s-sit. Meta ra l-post, il-bini kien tela`, kien tqatta` l-blat, u kien se jibda t-tieni sular. Meta mar fuq l-post, l-attur u ohtu kienu gibdu l-attenzjoni tieghu illi kien hemm nuqqas ta` privatezza, minhabba li nfethu xi twieqi u li kienu dahlu fuqhom mill-pedament. Dwar il-bini semmewlu dan mill-bidu nett li mar. Sostna li huwa personalment ma kkonstata xejn dwar l-bir. Mistoqsi jekk kienx kejjel il-proprjeta` sabiex jara jekk kienx hemm invazjoni fil-propjeta` tal-attur, ix-xhud fisser illi huwa kien ghamel ezami vizwali, u ra li kien hemm hajt iehor fuq in-naha tal-attur, li kien dahal fin-naha tal-fond tal-attur. Huwa kejjel il-hxuna tal-hajt li kien ta` disa pulizeri taht l-hamrija. Dan ghadu hemmhekk. Kien ipprotesta verbalment ma` min kien qed jibni u mal-perit tal-konvenuti, inkluz dwar il-bir u dwar it-twieqi.

3) Il-parti teknika tar-rapport peritali

a) Osservazzjonijiet

Kien ikkostatat li l-hajt tal-appogg bejn l-proprjetajiet tal-partijiet huwa tad-disa` pulzieri, li nbena fuq il-linja tal-hajt il-qadim u ghalhekk tela` ta` hxuna u fil-linja gusta. L-unika differenza hija li filwaqt illi qabel il-hajt kien tal-gebel, issa sar tal-bricks.

Huwa osservat illi meta sar it-tqattiegh tal-blat min-naha ta` l-konvenuti tqatta` blat aktar milli kien mehtieg bil-konsegwenza li kien hemm skonfinament fl-art tal-attur. Jidher li dan sar sabiex tkun tista` titqieghed membrane mal-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-attur. In segwitu l-konvenut bena qoxra tal-bricks fuq l-art tal-attur biex jipprotegi l-waterproofing, u l-vojt imtela` b`gebel iehor ; fuq kollox infirex il-hamrija.

Huwa rimarkat illi mal-hajt tal-appogg, hemm shaft biex minnu jghaddu s-servizzi tad-drenagg u l-ilma. Dan is-shaft gie maghluq kwazi l-gholi tal-blokk kollu, hlief ghal-livell ta` l-penthouse. Fix-shaft hemm diversi twieqi ; uhud minnhom imissu mal-appogg, u allura ma kenitx rispettata d-distanza legali ta` 76 c.m. rikjesta mil-ligi.

Huwa rilevat illi fil-livell tal-penthouse, l-opramorta ghandha gholi ta` 115 c.m. ; ghalhekk din ma tikkonformax mal-gholi rikjest mil-ligi ta` 182.8 c.m.

Il-kisi tal-appogg sar *bil-frakass* mill-konvenuti fuq in-naha tal-attur. Ghalkemm min-natura tieghu dak il-kisi huwa *rough* kien necessarju.

Dwar il-bir, il-perit tekniku jirrimarka li huwa ma sab l-ebda konsentura. Kwalunkwe xoghol li jinvolvi t-tiswija tal-bir kien diga` sar meta l-perit tekniku mar fuq il-post.

Issir l-osservazzjoni illi fuq wara tal-binja tal-konvenuti, kull sular ghandu terrazzin. Fl-ebda livell ma kienet rispettata d-distanza ta` 76 c.m. mill-hajt divizorju mal-attur.

Dwar bracket li twahhlet mal-hajt tal-appogg, jinghad illi din il-bracket hija tal-Enemalta u kwindi l-konvenuti u l-kjamati fil-kawza ma jidhlux.

Rimarka ohra hija fis-sens illi l-hajt tal-appogg fuq wara tal-binja tal-konvenuti huwa tal-gholi rikjest mil-ligi.

b) Konkluzjonijiet

Il-perit tekniku jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet :-

1) wara li l-konvenuti ghamlu t-tqattiegh tal-blat, bil-bini tal-hajt tal-appogg, dahlu fuq l-art tal-attur ;

2) il-mili ta` wara l-hajt ma sarx skond is-sengha u l-arti ;

3) dwar it-twieqi li jaghtu ghax-shaft, hemm zewg alternattivi : jew iressqu t-twieqi biex jikkonformaw mal-ligi ; jew jibqghu telghin bil-hajt tal-appogg sal-gholi tat-twieqi ;

4) il-parti tal-opramorta fuq quddiem tal-penthouse, u li taghti ghall- gnien tal-attur, ghandha toghla sabiex tkun konformi mal-ligi ;

5) dwar il-bir mhux eskluz li saret hsara minima ; il-pretensjoni tal-attur ghal rimbors tal-ammont ta` €163 hija accettabbli ;

6) dwar il-veranda, huma prospettati zewg alternattivi : jew il-konvenuti jibnu fil-parti kulurita bil-ahmar fuq il-pjanta sa qies ta` 76 c.m. ; jew jibnu l-parti kulurita safra fuq il-pjanta sa wisgha ta` 76 c.m.

c) Eskussjoni

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Xehed illi l-bir jinsab fil-gnien tad-dar tal-attur mhux fil-ghalqa. Ghalkemm ma rax pjanti tal-propjetajiet u kuntratti, huwa mar fuq il-post u ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu. Huwa ma hax kejl ghaliex ma kienx hemm bzonn. Ikkonferma li l-hajt tal-konvenuti li jmiss mal-ghalqa tal-attur huwa singlu. Il-konvenut bena qoxra pediment qabel bena ; il-qoxra titla` sal-livell tal-hamrija. Il-qoxra tinsab fl-art tal-attur. Mill-konfigurazzjoni tal-art jidher li kien hemm hajt iehor ; seta` jara li l-hajt inbena fuq l-proprjeta` tal-attur ; ghalkemm ma hax il-kejl, dan il-fatt seta` jigi kostatat.

Skond il-perit tekniku, il-hajt tal-appogg tela` fejn kellu jitla` ; il-hajt l-iehor, li kien hajt temporanju, sar biex jipprotegi l-membrane. Dak il-hajt temporanju seta` jitnehha. Dwar il-kostatazzjoni tieghu illi l-mili tal-hajt ma sarx skond is-sengha u l-arti, il-perit tekniku stqarr illi r-rimedju ghal dan huwa illi tintefa` aktar hamrija. Mistoqsi dwar l-hofor li jidhru a fol 69, ikkonferma li dawk ghandhom jigu eliminati billi tintefa` ftit hamrija. Mistoqsi dwar il-hajt li gie miksi bil-frakass, ikkonferma li dak sar kif kellu jsir, skond is-sengha u l-arti u li sar kif kellu jsir.

d) **<u>Piz probatorju</u>**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

<u>Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti</u>. *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li*

tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika. (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti).

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan 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* (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999 **; “Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; ‘**Attard vs Tedesco et**’ - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **“Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et”** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Din il-Qorti tirrileva **bhala fatt** illi wara li l-periti gudizzjarji kkonfermaw ir-relazzjoni taghhom bil-gurament, il-konvenuti pprezentaw nota (fol 140) fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali. Cio` nonostante ma baqghux jinsistu fuq it-talba taghhom tant li fis-seduta tal-10 ta` April 2014 iddikjaraw, bhall-attur, illi ma kellhomx aktar provi x`iressqu, u, bhall-attur, talbu li t-trattazzjoni finali tal-kawza ssir permezz ta`

noti ta` osservazzjonijiet (fol 184). Ghalhekk b`digriet li tat dakinhar stess, il-Qorti cahdet it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

III. <u>Sottomissjonijiet</u>

<u>Fin-nota ta` osservazzjonijiet</u> tieghu, **<u>l-attur</u>** jirrileva illi mill-provi jirrizulta illi x-xogholijiet saru matul is-snin 2009 u 2010. Il-konvenut kemm –il darba ddikjara li kien hu li ha hsieb ix-xogholijiet, ghalhekk hu u martu huma responsabbli ghax-xogholijiet u kif saru. Il-kjamati fil-kawza, li jigu wlied il-konvenuti, saru sidien tal-fondi rispettivi taghhom fil-blokk li nbena mill-konvenuti fl-10 ta` Frar 2009 ; ghalhekk anke legittimi kontraditturi tieghu ghaliex hafna mill-ilmenti tieghu jolqtu d-dmirijiet taghhom bhala proprjetarji tal-fondi rispettivi taghhom, u komproprjetarji tal-hajt divizorju.

Matul it-trattazzjoni tal-kawza, jidher li l-konvenuti bdew jikkontestaw li l-hajt divizorju huwa komuni bejn l-atturi u l-kjamati in kawza, ghalkemm ma saret l-ebda eccezzjoni f`dan is-sens. Il-hajt divizorju li bnew il-konvenuti ma kien xejn hlief rikostruzzjoni ta` hajt divizorju qadim li kien ilu jifred l-fondi rispettivi tal-partijiet. Li dan il-hajt divizorju kien komuni jirrizulta anke minn skrittura privata datata 18 ta` Settembru 1964, esebita a fol 137, mnejn jirrizulta li l-attur kien hallas lil Tobia Zammit is-somma ta` £ 65 ghal *"appogg tal-hajt li jati ghall-gardina u ghall-garage ta` Dun Daniel Farrugia"*. Tobia Zammit jigi missier il-konvenut. Ladarba rrizulta li l-hajt divizorju antik kien komuni, bir-rimozzjoni tieghu u rikostruzzjoni ta` hajt gdid, s-sitwazzjoni ma garrbitx kambjament u l-hajt baqa` komuni. Saret referenza ghal sentenza moghtija fit-28 ta` Marzu 1960 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Giuseppe Cassar vs Michele Galea</u>**" u sentenza ta` din il-Qorti moghtija fit-28 ta` Mejju 2003 fil-kawza "**<u>Antonia Mallia vs Agostino sive Winston Schembri</u>**".

L-attur ilmenta : i) li ma kenitx inzammet id-distanza legali ta` 76 c.m. mill-hajt divizorju ; ii) li nbena hajt mirdum bil-hamrija ma` genb il-hajt divizorju, li huwa kompletament proprjeta` tal-attur ; u iii) li kien hemm konsenturi fil-bir ikkagunati bit-tqattiegh tal-blat mill-konvenuti, bil-konsegwenza li skula l-ilma kollu li kien fil-bir.

L-attur jirrileva illi d-distanza legali hija regolata bl-Art 439 tal-Kap 16. Il-perit tekniku kkonkluda li ma kenitx inzammet id-distanza legali. Skond il-gurisprudenza din d-distanza ghandha dejjem tigi osservata, irrispettivament mix-xoghol ta` thaffir. Saret riferenza ghas-sentenza li tat din il-Qorti fl-14 ta` Ottubru 2014 fil-kawza "**Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited**". Minhabba t-thaffir, il-bir tieghu sofra hsarat ; id-danni kienu kwantifikati u konfermati illi jammontaw ghal €163. Il-konkluzjoni tal-perit tekniku fuq bazi ta` probabilita` kienet illi dik il-hsara kienet ikkagunata mit-tqattiegh tal-blat li ghamel il-konvenut.

Dwar l-hajt li nbena fuq l-art tieghu, l-attur jirreferi ghall-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji. Hemm konferma fix-xiehda tal-konvenut meta stqarr illi "*parti mir-rinfurzar sar fil-proprjeta` tal-attur. Il-perit qalli li dan kien mehtieg u wara kollox dan kien fl-interess tieghu ukoll.*" Anke jekk jigi accettat illi r-rinfurzar seta` sar anke fl-interess tieghu, l-attur jikkontendi li li sar, sar fil-propjeta` tieghu, kontra l-ligi. L-Art 415 tal-Kap 16 jipprovdi illi z-zieda fil-hxuna tal-hajt minhabba l-inalzament tieghu ghandu jsir kollu kemm hu fuq in-naha tal-hajt tal-gar li jkun se jattwaw dan l-inalzament. Mhux hekk sar u minflok sehhet invazjoni tal-art tal-attur. Ghalhekk dak il-hajt ghandu jitnehha.

L-attur jilmenta illi l-mod kif inbena l-hajt jilledi d-drittijiet tieghu ghaliex il-hajt inkesa bil-frakass minflok bir-ramel jew *cement* ; il-hajt inbena bil-*bricks* minflok bil-gebla tal-franka ; u s-soqfa tal-konkos appoggaw mal-hxuna kollha tal-hajt u mhux sa nofs il-hxuna.

Dwar il-kisi bil-frakass, l-attur mhux jaqbel mal-periti gudizzjarji li dak kien necessarju ghaliex meta hajt komuni jigi rikostruwit, jekk dan jinbena b`mod differenti minn kif kien originarjament, jehtieg il-kunsens tal-kompropjetarji kollha. Saret riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti moghtija fl-24 ta` Ottubru 1960 fil-kawza "**Josephine Caruana vs Maria Brincat**". L-attur isostni li ghalkemm il-hajt seta` nbena skond is-sengha u l-arti, ladarba nbena b`mod differenti, il-konvenuti kisru d-drittijiet tal-attur.

Dwar il-fatt illi l-konvenuti appoggjaw is-soqfa tal-konkos mal-hxuna kollha tal-hajt u mhux sa nofs il-hxuna tal-hajt, l-attur jirreferi ghall-Art 413(1) tal-Kap 16.

L-attur jikkondividi l-fehma tal-periti gudizzjarji dwar l-ilment tieghu illi l-veranda tal-penthouse tal-blokk il-gdid hija wiesgha u tasal sal-hajt divizorju. Inoltre jirrizulta li nfethu twieqi fis-*shaft* fejn ma nzammitx d-distanza legali skond l-Art 443 tal-Kap 16. L-attur jirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Jannar 1994 fil-kawza "**Carmel Zammit vs Anthony Sultana**".

Dwar il-bracket u l-virga li twahhlu mal-hajt divizorju, l-attur jirrileva illi ghalkemm il-periti waslu ghall-konkluzjoni li dawn saru mill-Enemalta, ma ngabet l-ebda prova li ssostni dan, u ghalhekk il-konkluzjoni taghhom ghandha tigi skartata. Billi l-bracket u l-virga kienu qeghdin jisporgu fl-arja tieghu, huwa kellu kull dritt jitlob li jitnehhew. Bhala fatt il-virga tnehhiet, izda thalliet toqba li skond l-Art 419 tal-Kap 16 ghandha timtela` mill-konvenuti.

L-ilment tieghu dwar iz-zewg toqob li kien hemm fil-hajt divizorju kien fondat u konfermat mill-Perit Philip Azzopardi. Illum it-toqob tnehhew ghaliex il-konvenut gholla l-hajt divizorju bi tliet filati ohra. Il-konvenuti ghandhom ibatu l-ispejjez.

L-ilment tieghu illi mal-hajt divizorju ma kienx twahhal lura pipe tal-ilma li kien hemm qabel mhuwiex bl-ebda mod kontradett mill-partijiet l-ohra fil-kawza.

Ghar-rigward tad-danni, l-attur qieghed jippretendi rifuzjoni tal-ispejjez li nkorra sabiex issewwa l-bir u l-ispejjez tal-perit *ex parte*. In partikolari dwar l-ispejjez tal-perit *ex parte*, ir-ricevuti fiskali relattivi kienu esebiti u jammontaw ghal €554.60. Ghalhekk l-ammont komplessiv ta` danni huwa ta` €717.66.

Il-konvenuti ma pprezentawx nota ta` sottomissjonijiet, u ghazlu minflok li jaghmlu sottomissjonijiet bil-fomm.

Skond il-konvenuti, il-pretensjonijiet tal-attur jirrigwardaw ghalqa mhux gnien. Ighidu li fis-snin sittin l-attur kien bena garage f`din l-ghalqa u ghamel appogg mad-dar antika li wara li twaqqghet tela` minflok il-blokk li hemm illum. L-attur hallas appogg ta` £60 ghas-sittin pied tul tal-garage, mhux ghat-tul tal-ghalqa kollha. Ghamlu din l-osservazzjoni b`riferenza ghal dak kien rilevat mill-attur fin-nota tieghu ; fil-fatt il-hajt ghalkemm divizorju mhuwiex komuni. Dan huwa hekk anke ai termini tal-Art 409 tal-Kap 16, fejn hemm il-presunzjoni illi ladarba hemm dar mibnija u ma` genbha, hemm ghalqa, il-presunzjoni hija li l-hajt divizorju huwa tal-propjeta` tal-binja. Il-fatt illi l-attur hallas ghall-appogg ma jirrendix dak il-hajt komuni, anzi huwa prova illi l-hajt ma kienx kollu tieghu. Il-konvenut ma waqqax dik il-parti tal-hajt li tmiss mal-garage izda waqqa` l-bqija tal-hajt. Imbaghad tella` hajt fl-istess post fejn kien il-hajt l-antik.

Il-konvenut haffer ma` genb il-hajt fil-proprjeta` tal-attur, fuq parir tal-perit tieghu, ghaliex biex ikun jista` jtella` l-hajt, u dan ikun sikur, il-hajt kellu jsir sod. Ghalhekk haffer il-pedament u tella` qoxra mal-hajt sal-livell tal-hamrija.

Rigward il-frakass, il-konvenut jirrileva li dak sar biex tithares il-propjeta` tal-konvenut.

Dwar t-twieqi li jaghtu ghax-shaft, il-konvenuti jsostnu kuntrarjament ghal dak rilevat mill-perit tekniku illi ladarba dawn qed iharsu ghal go dan is-shaft dawn setghu isiru kif saru. Il-perit tekniku kkunsidra li ghandu jittella` l-hajt biex ma jkunx hemm prospett ghal gol-ghalqa. Il-konvenuti ma jaqblux, u jirreferu ghall-gurisprudenza li meta hemm twieqi li jharsu fuq art mhux zviluppata, dawn ma jitqiesux li b`xi mod qeghdin jakkwistaw xi drittijiet fuq dik il-proprjeta` (Prim`Awla tal-Qorti Civili : 20 ta` Ottubru 2005 : "**Joseph George Micallef vs Joseph Spiteri**").

Il-konvenuti jirrimarkaw illi ghalkemm huwa minnu li l-qoxra saret fil-parti tal-attur, u hemm tqatta` l-blat, illum dak il-blat ma jistax jingieb lura dan l-blat.

Min-naha tieghu, l-attur irribatta ghas-sottomissjonijiet bil-fomm tal-konvenuti b`sottomissjonijiet ohra tieghu, wkoll bil-fomm.

Dwar it-twieqi, l-attur ippreciza illi l-ilment tieghu mhuwiex li hemm dritt ta` prospett, izda li ma nzammitx id-distanza legali mill-hajt divizorju. Ghalhekk il-kwistjoni jekk l-art hijiex vergni nkella le ma taghmilx differenza.

Dwar is-sottomissjoni li l-hajt divizorju ghandu jkun dobblu, l-attur jirrimarka illi kienu l-konvenuti li bnew hajt singlu ; jekk il-hajt kien dobblu, hekk messu sar.

Dwar l-appogg, l-attur jirribatti li l-hajt huwa kollu kemm hu komuni kif jirrizulta mill-iskrittura li saret riferenza ghaliha.

Dwar il-kwistjoni jekk l-art tieghu hijiex ghalqa jew gnien, l-attur jirreferi ghal dak li nkiteb fl-iskrittura u cioe` li l-fond huwa gnien. Skond il-gurisprudenza, ghalqa hija post fejn issir il-koltivazzjoni tal-frott agrikolu ; mill-provi certament ma rrizultax li hekk huwa l-kaz.

L-attur jirribatti li ladarba rrizulta li l-hajt huwa komuni, meta dak jitnehha u jsir iehor floku, il-hajt xorta jibqa` komuni, u jrid jinbena bil-mod kif kien mibni originarjament.

Dwar il-qoxra li tinsab sal-livell tal-hamrija, l-attur ighid illi ghalkemm il-konvenut jallega li dik saret biex taghti sigurta` lill-hajt, jibqa` xorta l-fatt li kien hemm invazjoni. Ir-rimedju huwa li titnehha l-qoxra, u jigi ripristinat dak li kien hemm qabel.

Dwar l-bir l-attur jirrimarka li l-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li probabilment il-hsara saret bhala effett tat-tqattiegh ; il-perit tekniku huwa tal-mestier u wasal ghal dik il-konkluzzjoni abbazi tal-ingenji li ntuzaw ghat- tqattiegh ; kif ukoll minhabba l-fatt li rrizulta li ma kenitx inzammet id-distanza.

IV. <u>L-ilmenti tal-attur</u>

L-attur sawwar il-premessi u ressaq it-talbiet li ghamel fir-rikors guramentat fuq iz-zewg rapporti tal-perit tieghu *ex parte* Perit Philip Azzopardi a fol 6 sa 13 tal-process.

L-attur jilmenta minn serje ta` <u>rregolaritajiet</u> li huma riflessi fir-rapporti tal-Perit Azzopardi :-

1) Il-konvenuti qattghu l-blat ghal sotterran fis-sit fejn qabel kien hemm dar qadima, u li waqqghu biex minflok jibnu blokk ta` appartamenti. Il-blat tqatta` cirka 2 m `il isfel mill-wicc tal-fond (gnien jew ghalqa) tal-attur. Meta tqatta` l-blat, il-konvenuti ma zammewx id-distanza ta` 76 cm `il gewwa mill-hajt divizorju ; fil-fatt tqatta` blat aktar minn 30 cm `il gewwa fil-fond tal-attur.

2) Fil-fond tal-attur, `il barra mill-hajt divizorju, inbena magenbu hajt iehor bi hxuna ta` 23 cm, li huwa sitwat <u>ghal kollox</u> fl-art tal-attur. Dan il-hajt huwa twil 17.50 m, u tqieghed lejn nofs it-tul tal-hajt divizorju.

3) Fil-hajt divizorju li nbena thalliet fetha `il fuq mill-pjan terran, wiesa` tul il-bitha nterna kollha tal-blokk. L-effett ta` dan huwa li t-twieqi li jaghtu ghall-bitha nterna jilledu d-drittijiet ta` privatezza tal-attur.

4) Fuq il-wara tal-appartamenti hemm gallarija li tmiss mal-hajt divizorju. Dik il-parti tal-hajt divizorju li tinsab `l barra mill-gallarija mhijiex twila bizzejjed kif titlob il-ligi.

5) L-gholi tal-hajt divizjorju bejn il-bitha tal-blokk u l-fond tal-attur ma ghandux l-gholi li trid il-ligi ; jonqos li joghla bi tliet filati ohra.

6) Bhala konsegwenza tal-qtugh tal-blat sabiex isir is-sotterran tal-blokk tal-konvenuti, zviluppaw xquq fil-kisi tal-bir sitwat fil-fond tal-attur, li wassal biex skula l-ilma kollu tal-bir ; it-tiswija tal-bir swiet €163.

7) Meta nkesa l-hajt divizorju li jaghti fuq il-fond tal-attur, il-kisi ma sarx lixx izda bil-frakass. Jekk l-attur jigi biex jibni l-fond tieghu, se jinvolvi ruhu fi spejjez ghaliex biex igib il-hitan tieghu lixxi se jkollu jnehhi l-frakass u jiksi mill-gdid bil-lixx.

8) Meta l-hajt divizorju nbena mill-gdid, il-hajt ma sarx bil-gebel tal-franka izda bil-bricks. Dan l-istat ta` fatt se jinvolvi lill-attur fi spejjez zejda meta jigi biex jibni apparti problemi li jinqalghu meta jsiru l-pipijiet tad-dawl u tal-ilma billi l-bricks huma vojta minn gewwa mhux bhall-gebel tal-kantun

9) Meta l-konvenuti appoggjaw is-soqfa taghhom tal-konkos, minflok waslu sa nofs il-hxuna tal-hajt divizorju hadu l-hxuna tal-hajt kollu sabiex b`hekk dahlu fil-parti tal-hajt divizorju li tappartjeni lill-attur.

10) Il-veranda ta` wara tal-penthouse li nbniet mill-konvenuti hija wiesgha u tmiss mal-hajt divizorju. Il-parti tal-hajt divizorju li tinsab `l barra mill-gallarijiet ta` wara l-appartament ta` taht ma tkomplietx tinbena fil-genb tal-penthouse f`gholi bizzejjed kif titlob il-ligi izda waqfen hesrem `l isfel mill-opramorta tal-veranda.

11) Twahhlet bracket tal-hadid mal-hajt divizorju fl-arja tal-fond tal-attur biex maghha ntrabu l-linji tad-dawl li jservu l-bini tal-gar.

12) Fil-hajt divizorju ta` bejn il-bitha ta` wara tal-gar u l-fond tal-attur,

thallew zewg toqbiet, wahda wiesa xi 6 cm u l-ohra xi 45 cm b`gholi ta` ftit aktar minn filata `l isfel mill-wicc tal-hajt.

13) Fil-hajt divizorju ta` bejn il-bitha ta` wara tal-gar u l-fond tal-attur twahhlet virga tonda tal-hadid ta` dijametru cirka 2.50 cm li nifed ghan-naha tal-attur b`tul ta` cirka 5 cm `il barra mill-hajt.

14) Fil-gnien, ghalqa jew fond tal-attur kien hemm pipe tal-PVC li kien iwassal l-ilma tal-vit minn wara nett tal-fond tal-attur sa gol-garage li l-attur gahndu fi Triq San Pawl. Dan il-pipe kien imwahhal mal-hajt divizorju l-antik u meta twaqqa` l-hajt divizorju l-pipe nqala` mill-gar u ma regax twahhal.

V. <u>Risultanzi</u>

1) <u>L-ewwel (1) u t-tieni (2) ilmenti tal-attur</u>

Qabel tghaddi ghall-konsiderazzjonijiet taghha dwar dawn l-ilmenti, il-Qorti sejra tirreferi ghad-dritt u ghall-gurisprudenza rilevanti.

Skond l-**<u>Art 439 tal-Kap 16</u>**, *hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.*

Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Gunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawza "**<u>Grixti et vs Schembri</u>"** il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li d-divjet li jsir thaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Ghalhekk *l-inosservanza ta' dik il-ligi ggib ir-responsabbilta' ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti*

mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu.

Il-htiega li tinzamm din id-distanza hi intiza sabiex tigi evitata hsara lill-gar – <u>kemm hsara attwali u effettiva kif ukoll hsara futura ghad-dannu tal-propjeta` tieghu</u>. Huwa propju ghalhekk li jekk jirrizulta li gar igarrab hsara jew jista` jgarrab hsara, ghax ma tkunx inzammet id-distanza, il-gar li haffer irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jkun ikkaguna lill-parti l-ohra.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2007 (mhux appellata) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**<u>AE</u>**) fil-kawza "**<u>Cassar et vs Attard et</u>**" jinghad hekk -

Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni iuris et de iure fis-sens ta' responsabbilta' assoluta cjoe' li kull hsara li hemm fil-proprjeta' tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

F'dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi presunzjoni juris tantum. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta' ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta' tal-gar, cjoe' li l-hsara fil-proprjeta' tal-gar ma saritx b'rizultat ta' thaffir li ghamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Ir-regola normali hi, "the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that that carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims .... (The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, Tieni Edizzjoni, Butterworths pagna 37), ghalkemm fejn hemm presunzjoni l-oneru tal-prova qieghed fuq il-parti li kontra taghha hemm dik il-presunzjoni.

Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta' din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f'dan is-sens.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tad-19 ta` Mejju 2011 fil-kawza "**Cassar et vs Azzopardi et**", (mhux appellata) saret analizi ta` l-firxa li ghandha d-disposizzjoni, u tal-presunzjoni li hemm marbuta maghha.

Il-Qorti qalet hekk –

Il-ghan tal-legislatur dwar din id-dispozizzjoni – li tirreferi kemm ghat-thaffir, thammil jew ukoll xoghlijiet ohra – tahseb biss biex thares li ma jsir xejn f'fond li jista' jgib xi hsara jew li jdghajjef il-hajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss mieghu. Dan jghodd kemm jekk il-hajt ikun jifred biss post mill-post ta' hdejh, u kif ukoll jekk ikun hajt li qieghed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss ghall-hitan li jifirdu gid minn iehor fuq il-gnub izda jghodd ukoll ghall-hitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara ... Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negativa li, madankollu, hija wahda mibnija f'termini assoluti, izda li tohloq prezunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta' harsien tal-boghod imsemmi jkun ir-raguni ghal kull hsara li tohrog fil-hajt li qribu jew mieghu jkun sar dak it-thaffir.

Dwar il-presunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha tal-25 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Brincat vs Salina Estates Ltd**" hadet linja differenti u qalet hekk –

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta` xogholijiet ta` thaffir. Id-divjet ta` dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta` hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta` din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta` potenzjalita`

dannuza tal-kondotta ta` min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta` din in-norma tal-ligi ggib b`konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta` min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara.

Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art 439 tal-Kap 16 jimponi **divjet assolut** li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta` inqas minn sitta u

sebghin centimetru (76 c.m.) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta` danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex insejsa fuq presunzjoni *juris et de jure* izda fuq **presunzjoni *juris tantum***. Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta` *strict liability.* Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entita` ta` l-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' harsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar.

Dan premess, il-Qorti tirrileva li l-perit tekniku sab illi meta tqatta` l-blat, *"sar tqattiegh aktar milli kien hemm bzonn tant li sar tqattiegh fil-proprjeta` tal-attur."* Il-konvenut jaccetta li huwa qatta` blat fl-art tal-attur, pero` ttenta jiggustifika l-agir tieghu billi sostna illi huwa ghamel hekk sabiex jibni l-pedamenti ghax il-blat kien tmermer tant li bena l-pediment sal-livell tal-hamrija.

Irrizulta li l-konvenuti ma zammewx id-distanza prevista mill-Art 439 tal-Kap 16. Li kieku l-blat tqatta` skond id-distanza legali, il-konvenuti kienu jevitaw il-bini ta` hajt fl-art tal-attur. Ma hemmx prova oggettiva, fatt li kien jinkombi lill-konvenuti, illi kieku nzammet id-distanza qabel beda l-qtugh tal-blat, ma kienx ikun hemm it-tmermir li semma l-konvenut.

Ghandu jigi rilevat li l-bini tal-hajt zejjed fl-art tal-attur sar bhala protezzjoni ghall-binja tal-konvenuti mhux daqstant bhala gest intiz biex jiffavorixxi lill-attur ukoll, tenut kont tal-fatt illi ma rrizultax li l-bini ta` dak il-hajt sar bil-kunsens preventiv tal-attur.

Riferibbilment ghar-raba` eccezzjoni, mhuwiex argument dak tal-konvenuti meta jsostnu li x-xoghol taghhom baqa` mikxuf ghal xi zmien, u allura bil-fatt li l-attur qaghad sieket, ifisser li l-attur accetta l-istat ta` fatt u ghalhekk m`ghandu l-ebda jedd jilmenta. Ma hemmx dubbju li l-konvenuti skonfinaw bil-bini taghhom fl-art tal-attur. Anke li kieku huwa minnu – fatt kontestat mill-attur - li l-attur baqa` sieket, is-skiet tieghu ma jistax jigi mifhum bhala rinunzja ghal kull jedd li kellu kontra l-konvenuti bhala konsegwenza ta` dak l-iskonfinament. Il-Qorti m`ghandhiex il-prova ta` rinunzja cara u inekwivoka da parti tal-attur. It-talbiet attrici huma l-akbar kontestazzjoni ghal

dak allegat mill-konvenuti.

Il-Qorti tqis bhala <u>fondati</u> l-ewwel u t-tieni lmenti tal-attur. Ghalhekk qeghda tordna li ghandu jitnehha kull ma ghamlu l-konvenuti fl-art tal-attur inkluz il-hajt mertu tat-tieni lment, b`mod li tigi ripristinata l-art tal-attur ghal li kienet qabel sehhew l-ewwel u t-tieni ilmenti.

2) <u>It-tielet (3) sal-hames (5) ilmenti tal-attur</u>

Wara li qieset il-fehmiet teknici, il-Qorti tghid hekk :-

a) Ghar-rigward tat-**<u>tielet ilment</u>**, il-Qorti tghid illi l-fetha li thalliet fil-hajt divizorju `il fuq mill-pjan terran u wiesa` tul il-bitha nterna kollha tal-blokk ghandha tinbena b`mod illi t-twieqi tal-blokk li ghamlu l-konvenuti, u li jaghtu ghall-bitha nterna tal-istess blokk, ma jibqghux iharsu wkoll fuq l-art tal-attur.

b) Ghar-rigward tar-**<u>raba` ilment</u>**, il-Qorti tghid illi dan jirrizulta ppruvat u ghandu jigi rimedjat biex tigi assikurata l-konformita` mal-ligi.

c) Ghar-rigward tal-**<u>hames ilment</u>**, il-Qorti ssib li mhuwiex kontradett u ghalhekk ghandu jigi rimedjat biz-zieda fl-gholi ta` tliet filati.

<u>Inoltre</u> ghax il-Qorti trid tassikura konformita` mal-ligi, qeghda tordna li jitwettaq ukoll dak propost mill-perit tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu ghal paragrafi tnejn (2) u tlieta (3) tar-relazzjoni a fol 69 tal-process.

3) <u>Is-sitt (6) ilment tal-attur</u>

Il-perit tekniku rrileva li ghalkemm meta mar hu fuq is-sit, ma sabx xquq fil-bir tal-attur, ma setax jeskludi li saret hsara fil-bir u skula l-ilma, anke jekk it-tqattiegh ta` l-blat l-aktar vicin ghall-bir kien ta` circa 35 m.

Waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza, il-konvenuti kkontestaw kemm din l-osservazzjoni peritali tista` twassal ghall-prova tal-hsara fuq bilanc ta` probabilitajiet. Min-naha tieghu l-attur jikkontendi li l-fehma tal-perit tekniku ghandha tikkostitwixxi prova attendibbli propju ghaliex il-perit tekniku ha in konsiderazzjoni l-fattur tal-probabilita` aktar milli tal-possibilita`.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**", din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk :-

Illi l-Qorti tqis li, ghalkemm il-grad ta' prova fil-procediment civili m`huwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'sahhithom. Il-prova

mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici supposizzjoni, suspett jew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju (ara P.A. DS 13.2.2001 fil-kawza fl-ismijiet Nancy Caruana vs Odette Camilleri mhix pubblikata, imma f'dan ir-rigward, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27.2.2004) …

Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti mharrka (App. Inf. JSP 12.1.2001 fil-kawza fl-ismijiet Hans J. Link et vs Raymond Mercieca). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil) ;

Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (Art. 562 tal-Kap 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12) ;

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhalma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet ;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (P.A. NC 28.4.2004 fil-kawza fl-ismijiet Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et) Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m'ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-principju li actore non probante reus absolvitur (P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawza fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd. Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista' toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta' xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (App. Civ. 19.6.2006 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ciantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta' ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta' gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (App. Inf. 9.1.2008 fil-kawza fl-ismijiet Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et)

L-attur gab il-prova li qabel beda l-qtugh tal-blat mill-konvenuti l-bir tieghu ma kellux hsara. Gab il-prova li torbot fiz-zmien it-tqattiegh tal-blat mill-konvenuti mal-iskular tal-ilma mill-bir minhabba x-xquq li zviluppaw. Jekk dawn il-provi kienu ghal kollox dipendenti fuq jekk l-attur ghandux jitwemmen, jikkostitwixxi prova oggettiva l-fatt li l-attur ilmenta fil-pront mal-konvenuti dwar il-hsara tal-bir. It-tempestivita` tal-

attur fil-konfront tal-konvenut – mhux ta` xi hadd iehor – timmilita favur l-attur. Xejn ma kien izomm lill-konvenut milli qabel il-kwistjoni waslet ghand l-avukati, u wara ghand il-Qorti, li jistharreg il-fondatezza ta` dak li minnu kien qieghed jilmenta l-attur. Il-fatt li l-Perit Philip Azzopardi qaghad fuq l-attur ghar-rigward tal-hsara tal-bir hija prova newtra : la timmilita kontra dak sostnut mill-attur ; u lanqas issostni l-pretensjoni tal-attur, hlief li l-attur ilmenta mieghu dwar il-bir.

Il-Qorti trid tqis l-assjem, u l-konvinciment taghha fuq bilanc ta` probabilitajiet huwa li l-hsara fil-bir tal-attur, u l-iskular tal-ilma, kien dovut ghat-tqattiegh tal-blat mill-konvenuti.

Waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza, il-konvenuti ma kkontestawx il-quantum ta` danni pretiz mill-attur ; il-kontestazzjoni taghhom kienet limitata ghall-kwistjoni li diga` giet trattata. In-nefqa ta` €163 kienet konfermata bil-gurament mill-attur u accettata mill-perit tekniku. Din il-Qorti tqis in-nefqa bhala ragjonevoli u ghalhekk qeghda takkordaha.

4) <u>Is-seba` (7) lment tal-attur</u>

Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni mhux biss ir-risultanzi teknici tal-perit taghha izda anke s-sottomissjonijiet li saru wara mill-attur.

Il-Qorti tifhem li *ognuno port` acqua al suo mulino.*

Tifhem ukoll li fir-relazzjonijiet bejn il-persuni fejn jirrizultaw sitwazzjonijiet kontrastanti, il-bilanc tal-fehmiet huwa vitali u essenzjali.

Apparti kull legalizmu, il-Qorti mhijiex tara l-prova tal-pregudizzju fondat pretiz mill-attur.

Ghalhekk tenut kont tal-assjem, mhijiex tilqa` dan l-ilment partikolari tal-attur.

5) <u>It-tmien (8) lment tal-attur</u>

Skond il-perit tekniku, il-fatt li l-hajt divizorju, minflok tal-gebel, tela` tal-bricks, huwa konformi mal-ligijiet sanitarji.

Il-fehma tal-perit tekniku mhijiex kondivisa mill-attur.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi anke jekk xi darba fil-futur l-art tal-attur tinbena, u jkun mehtieg li jsir il-kisi ghaliex il-hajt divizorju sar bil-bricks minflok bil-kantun, il-kisi u l-bini bil-bricks se jkun ta` beneficcju ghall-attur.

Huwa pacifiku li fil-kaz ta` hajt mibni bil-kantun ikun jehtieg li jigi rfinat jekk ikun se jservi ghal ambjenti interni.

Hemm ghalhekk *cost factor* fiz-zewg kazi – thares mnejn thares.

Il-Qorti hija aktar rasha mistrieha bl-*status quo* tal-lum.

Ghalhekk mhijiex disposta tmur ghal aforizmi legali li ma jwassluha mkien.

6) <u>Id-disa` (9) lment tal-attur</u>

Il-Qorti m`ghandhiex prova **<u>konklussiva u ndipendenti</u>** dwar dan l-ilment.

Ghalhekk mhijiex sejra taccetta bhala ppruvat dak l-ilment ghall-finijiet u effetti <u>kollha</u> tal-ligi.

7) <u>L-ghaxar (10) ilment tal-attur</u>

Il-Qorti tirrileva li dik l-parti tal-hajt divizorju li hi `l barra mill-gallariji ta` wara tal-appartament ta` taht, ma komplietx tinbena fil-genb tal-penthouse izda waqfet hesrem `l isfel mill-opramorta tal-veranda – u dan kif hemm fir-rapport tal-perit *ex parte* punt numru 6 a fol 11 tal-process.

Kif jidher mir-ritratti esebiti, l-attur qed jilmenta dwar il-fatt li l-hajt divizorju ma baqax kollu ta` l-istess gholi hdejn dawn l-gallariji.

Fir-relazzjoni peritali, din l-istess sitwazzjoni tidher evidenti fir-ritratti esebiti mill-perit tekniku.

Fil-fehma tal-Qorti, l-ilment tal-attur <u>huwa</u> fondat. Ghalhekk ghandu jsir il-bini opportun bl-opzjoni proposta mill-perit tekniku fil-konkluzjoni tal-paragrafu sitta (6) tar-relazzjoni a fol 70 tal-process.

8) <u>Il-hdax (11) –il ilment tal-attur</u>

Dwar il-bracket li twahhlet mal-hajt divizorju, il-Qorti tirrileva illi skond il-perit tekniku, dik hija bracket tal-Enemalta, li twahhlet mill-Enemalta, minghajr l-involviment tal-konvenuti jew tal-kjamati fil-kawza.

Ghalkemm l-attur jissottometti li ma hemm l-ebda prova li dik il-bracket hija tal-Enemalta, u li allura twahhlet mill-Enemalta, din il-Qorti tghid illi l-kostatazzjoni tal-perit tekniku tikkostitwixxi prova minghajr il-htiega ta` prova ulterjuri ; *del resto* jekk hemm persuna li kapaci tidentifika bracket tal-Enemalta, hija propju l-perit tekniku in kwistjoni li bhala fatt akkwisit mill-Qorti (*judicial notice*) okkupa l-karigi fi snin differenti ta` Chairman, Deputy Chairman u Acting Chairman tal-Enemalta.

Ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti illi kull pretensjoni ta` l-attur fil-konfront tal-partijiet l-ohra fil-kawza hija <u>nfondata</u>.

9) <u>It-tnax (12)–il ilment tal-attur</u>

Dwar it-toqob fil-hajt divizorju, fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-attur, jinghad li dawn it-toqob illum tnehhew. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra taghti aktar konsiderazzjoni ghal dan l-ilment.

10) <u>It-tlettax (13) –il ilment tal-attur</u>

Dwar il-virga, jidher illi l-perit tekniku ma tax konsiderazzjoni tal-ilment tal-attur.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, l-attur, filwaqt li jirrileva li l-virga tnehhiet, jilmenta li fejn kienet il-virga ghad hemm toqba li ghandha timtela skond l-Art 419 tal-Kap 16.

Il-Qorti ssib li dan l-ilment huwa <u>fondat</u>. Ghalhekk it-toqba li thalliet mikxufa wara li tnehhiet il-virga ghandha timtela skond is-sengha u l-arti kif trid il-ligi.

11) <u>L-erbatax (14) –il ilment tal-attur</u>

Dwar il-pipe li kien iwassal l-ilma tal-vit mill-gnien sal-garage tal-attur, jirrizulta li dan il-pipe inqala` mill-konvenuti u ghalhekk ghandu jerga` jitqieghed fejn kien.

Ghalkemm fir-relazzjoni peritali, il-pipe tal-ilma ma jissemmiex, il-konvenut fix-xiehda tieghu jaccetta illi qala` l-pipe tal-ilma, u fil-fatt jixhed li kien mar ghand l-attur u qallu li se jirrangah.

Ghax l-ilment tal-attur huwa <u>ppruvat</u>, ghandu jigi rimedjat billi jerga` jsir dan il-pipe tal-ilma fejn kien qabel tnehha skond ma ccerifika l-Perit Philip Azzopardi.

12) <u>Il-bqija</u>

Apparti l-hsara tal-bir, **<u>id-danni l-ohra</u>** pretizi mill-attur huma cirkoskritti ghall-hlas li ghamel lill-Perit Philip Azzopardi ghas-servizzi tieghu. L-ammont reklamat mill-attur huwa €554.60. Fil-fehma tal-Qorti, din in-nefqa hija ben korraborata u mhux kontestata mill-partijiet l-ohra fil-kawza.

Fl-ahhar nett, mill-provi rrizulta li bhala konsegwenza ta` att ta` donazzjoni, il-kjamati fil-kawza kisbu propjeta` fil-blokk li bnew il-konvenuti. Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi filwaqt li l-kjamati fil-kawza m`ghandhomx jinkorru l-hlas tad-danni li qeghdin jigu likwidati ghaliex dawn, li huma ta` natura akwiljana, kienu kkagunati bl-agir tal-konvenuti, u lanqas m`ghandhom ibatu spejjez gudizzjarji, ghaliex l-azzjoni attrici skattat minhabba l-agir tal-konvenuti, fi zmien meta l-kjamati fil-kawza ma kienux ghadhom dahlu fix-xena, fl-istess waqt issa li dahlu fix-xena bil-kisba tal-propjeta`, ghandhom ikunu kompartecipi <u>solidament</u> mal-konvenuti fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet rimedjali.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet tal-attur.

Riferibbilment ghat-tielet talba tal-attur, tordna lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawza sabiex *in solidum* bejniethom fi zmien erba` (4) xhur mil-lum jesegwixxu x-xogholijiet rimedjali kollha li huma ndikati fit-Taqsima senjata '*V. Risultanzi*' ta` din is-sentenza, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ghar-raba` talba tal-attur, tordna li jekk fit-terminu prefiss ta` erba` (4) xhur mil-lum ma jigux ezegwiti x-xogholijiet li kienu ordnati fil-provvediment taghha dwar it-tielet talba, allura qeghda tawtorizza lill-attur sabiex jezegwixxi hu dawk ix-xogholijiet, a spejjez tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza *in solidum* bejniethom, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` l-hames talba tal-attur u tillikwida d-danni tal-attur fl-ammont ta` seba` mija u sbatax-il Ewro sittin centezmu (€717.60).

Tilqa` s-sitt talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenuti wahedhom sabiex ihallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

Tordna lill-konvenuti wahedhom sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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