MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 222/2014

Terence Edward Cossey u martu Maria Camilla Cossey,

assenti minn Malta u rapprezentati

mill-Avukat Dottor Carlo M. Vigna

bhala mandatarju specjali taghhom

vs

Rosemarie Bonaci;

Maria Carmela sive Marlene Grech;

Josette Lia;

Mario Blackman;

Lorna Baldacchino; u

Anton Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-14 ta’ Marzu 2014 li jghid hekk:

DIKJARAZZJONI

L-Avukat Dottor Carlo M. Vigna [K.I. 324173(M)] nomine fil-kwalita tieghu fuq premessa ta' mandatarju specjali tal-atturi jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti Ii jafhom personalment:

1. Illi l-konjugi Cossey huma proprjetarji tal-fond "Villa Beaulieu" fi Triq I-lmdina, Hal Balzan liema fond huwa adjacenti ghall fond "Villa Blackman" li wkoll jinsab fi Triq I-Imdina, Hal Balzan proprjeta tal-konvenuti stante li huma l-werrieta ta' Mario u Maria Dolores sive Doris konjugi Blackman.

2. Illi kif jirrizulta mill-anness rapporti tal-Perit Hector Zammit (li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A' u Dok. 'B') minhabba numru ta' sigar u xtieli li hemm imhawla fil-fuq imsemmi fond proprjeta tal-konvenuti, qed tigi kkawzata hsara fil-fond proprjeta tal-imsemmija konjugi Cossey u b'mod partikolari fil-hajt li jifred il-proprjeta tal-konjugi Cossey minn dik tal-konvenuti u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi di piu rrizulta wkoll li xtieli u sigar imhawla fl-imsemmija proprjeta tal-konvenuti qabzu l-gholi tal-hajt divizorju bejn il-proprjeta tal-konjugi Cossey u dik tal-konvenuti.

4. Illi ghalkemm kemm il-konvenuti kif ukoll l-awtur taghhom gew interpellati - anki permezz ta' protest gudizzjarju (Dok. C) - sabiex jirrimedjaw din is-sitwazzjoni u jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji ghal dan il-ghan, kif ukoll inghaddietlu kopja tar-rapport fuq imsemmi Dok. 'A' u Dok. 'B', huma xorta wahda baqghu inadempjenti.

5. Illi minhabba f’hekk il-hsara kompliet taggrava.

RAGUNI TAT-TALBA

Illli l-mandanti tal-attur nomine, u cioe l-kojugi Cossey huma l-proprjetarji tal-fond "Villa Beaulieu" fi Triq l-Imdina, Hal Balzan fil-waqt li l-konvenuti huma l-proprjetarju tal-fond adjacenti u cioe "Villa Blackman";

Illi kif jirrizulta mir-rapporti redatti mill-Perit Hector Zammit, qed issir hsara fl-imsemmija proprjeta tal-konjugi Cossey minhabba f'sigar u/jew xtieli li hemm imhawla fl-imsemmija proprjeta tal-konvenut - whud minnhom wkoll mhux konformi mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 437 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minkejja li dan kollu ingab a konoxjenza tal-konvenuti huma xorta wahda baqghu ma ghamlux dawk ix-xogholijiet rimedjali u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi tort ta' dan l-agir ta' nonkuranza tal-konvenuti u l-awtur taghhom, il-konjugi Cossey garbu danni u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

TALBIET

Illi jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni u hsarat ikkawzati fil-proprjeta tal-konjugi Cossey u b'mod partikolari fil-hajt li jifred il-proprjeta tal-konjugi Cossey fuq imsemmija minn dik tal-konvenuti wkoll fuq indikata.

2. Tillikwida, okkorrendo anki permezz ta' periti nominandi ghal tali skop minn din l-Onorabbli Qorti, id-danni sofferti mill-konjugi Cossey.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-konjugi Cossey id-danni hekk likwidati.

4. Tordna lill-konvenuti sabiex jottemperaw ruhhom mal-provedimenti tal-artikoli 437 u 438 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jigu rimedjati l-hsarat li saru fil-fuq imsemmi fond proprjeta tal-konjugi Cossey u fl-imsemmi hajt li jifred il-proprjeta

tal-konjugi Cossey minn dik tal-konvenuti, kif ukoll dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex ma tibqax issir hsara, u dana taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

6. Tawtorizza minn issa stess lill-konjugi Cossey sabiex jekk il-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom mal-ordni moghti minn din l-Onorabbli ai termini tat-talba precendenti, jaghmlu huma stess tali xogholijiet taht is-supervizjoni ta' periti nominandi u dana a spejjez tal-konvenut.

7. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghtu lill-konjugi Cossey access ghall-proprjeta taghhom u dana sabiex ikunu jistghu jsiru x-xogholijiet ordnati minn din l-Onorabbli Qorti f'kaz li dawn ma jsirux mill-konvenuti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skont il-ligi, kontra l-konvenuti minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi huwa minnu li l-konjugi Cossey huma proprjetarji ta' Villa Beaulieu fi Triq l-Imdina, Hal Balzan u li din il-villa hija adjacenti ghal Villa Blackman illum proprjeta tal-intimati bhala werrieta tal-genituri taghhom Mario u Maria Dolores sive Doris konjugi Blackman.

2. Illi r-rapporti tal-Perit Hector Zammit huma rapporti ex parte u bazati fuq opinjoni esklussivament soggettiva li f'ebda hin ma turi li hija msejjsa jew korraborta fuq xi fatturi jew elementi li huma oggettivament riskontrabbli u bhala tali ghandhom jigu kontrollati minn espert jew esperti teknici li huma ndipendenti.

3. Illi l-allegat fatt li xi xtieli u sigar imhawla fil-propjreta tal-intimati qabzu l-gholi tal-hajt divizorju li jiddividi l-villel tal-kontendenti ghandu jigi ppruvat.

4. Illi l-intimati konvenuti baqghu inadempjenti wara l-protest gudizzjarju pprezentat mir-rikorrenti attur nomine peress illi huma jew l-awtur taghhom ma kienx qeghdin jaqblu mall-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tal-istess rikorrenti attur nomine u konsegwenza ta' dan ressqu l-opportun kontro-protest fl-1 ta' Gunju, 2012 kif se jigi muri u ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

5. Illi ma kien hemm ebda agir jew ommissjoni da parti tal-awtur tal-intimati konvenuti jew tal-intimati nnifishom li jgib mieghu xi htija li ghaliha ghandhom iwiegbu ghal xi hsara li allegatament giet ikkawzata lir-rikorrenti l-istess intimati.

6. Illi sub-artikolu hamsa (5) tal-artikolu 437 tal-Kodici Civili - Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li r-restrizzjonijiet imsemmija fis-sub-artikoli precedenti tal-istess imsemmi artikolu 437 tal-Kodici Civili ma jghoddux meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'hajt kif kien u huwa l-kaz f'din il-kawza.

7. IIli dwar il-frieghi tas-sigar li jixxabtu fuq il-fond tal-gar jew l-eghruq li jibqghu dehlin fil-fond tal-gar l-artikolu 438 tal-Kodici Civili - Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li fiz-zewg okkazzjonijiet il-gar jista' jaqtaghhom huwa stess.

8. IIli ghar-ragunijiet fuq esposti u li dwarhom ser jingiebu x-xhieda fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tirrespingi t-talbiet kollha imressqa mir-rikorrent nomine u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent nomine.

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapport peritali, u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ibbazata fuq azzjoni ghad-dannu rekat fil-hajt divizjorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti minn sigra pjantata qrib il-hajt divizjorju fin-naha tal-konvenuti. Hi ibbazata wkoll fuq l-artikolu 437 u 438 tal-Kap. 16 ligi applikabbli.

Bhala fatti jirrizulta illi l-proprjeta tal-atturi hi mifruda minn dik tal-konvenuti b’hajt u fil-parti rilevanti ghal vertenza, dan il-hajt hu wiehed singlu tad-disa’ pulzieri twil xi 12.5 metru, u

gholi 13-il filata minn naha tal-atturi u hdax-il filata minn naha tal-konvenuti billi hemm dizlivell ta' zewg filati bejn il-proprjetajiet billi l-art tal-konvenuti hi zewg filati aktar gholja minn dak tal-atturi. Il-hajt singlu, fil-parti rilevanti, tinkludi tlett pilastri tas-singlu li jisporgu disa' pulzieri fuq kull naha tal-hajt.

Jirrizulta li fuq in-naha tal-konvenuti hemm sigra bi zkuk hoxnin u zewg xtieli li mir-ritratti esebiti mal-affidavit tal-attur (senjatament ritratti TC2, TC4 u TC5 a fol. 71, 72, u 73 tal-process) huma jaqbzu sew il-hajt divizorju. Din is-sigra u xtieli jinsabu imhawla f'hajt li jinsab bejn il-hajt divizorju u l-pool deck fil-proprjeta tal-atturi fejn is-sigra tmiss mal-hajt divizorju (Dok. CVXI fol. 55 tal-process).

Il-perit tekniku ikkonstata illi l-hsara tikkonsisti f'dizlokar ta' knaten lejn il-proprjeta tal-atturi u ftuh ta' fili fil-parti tal-hajt fejn hemm is-sigra u x-xtieli inkluz brim fil-hajt fejn xaqleb vertikalment u izzaqqaq orizzontalment lejn il-proprjeta tal-atturi dejjem fil-parti tal-hajt fejn hemm is-sigar u x-xtieli. Il-perit tekniku in eskussjoni jaqbel li hemm parti ohra tal-hajt (Dok. PHB1 ritratt 2 a fol. 59 tal-process) li wkoll qed jinqaleb lejn in-naha tal-atturi izda jikkostata li dan ix-xaqlib hu ferm inqas u mhux kawzat minn ragunijiet estraneji bhal pedamenti dghajfa izda ghaliex hu marbut mal-parti tal-hajt mertu tal-vertenza u qed jingibed mieghu. Il-perit tekniku wkoll jirreferi ghal fatt illi d-dizlivell bejn il-proprjetajiet ifisser illi l-pedamenti minn naha tal-atturi huma mikxufa izda dan ma hux fattur li ikkontribwixxa ghal hsara izda biss li hu aktar facli li issir hsara fil-hajt kawza tal-prossimita tas-sigra. Fil-fatt il-perit tekniku kien kategoriku fil-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tieghu illi l-hsara fil-hajt hi kawzata mill-prossimita taz-zkuk hoxnin tas-sigra tal-konvenuti mal-hajt divizorju li qed jippressaw fuq il-hajt divizjorju u billi hemm id-dizlivell u ghalhekk il-pedamenti minn naha tal-atturi huma esposti, il-hajt qed imiel lejn l-atturi u l-konsegwenti hsarat riskontrati fil-hajt.

Ma hemm xejn fl-atti li jgeghlu lil Qorti tiddubita mill-korrettezza tal-konkluzjonijiet peritali. Anki fl-eskussjoni li saritlu ma gew bl-ebda mod kontradetti r-rizultanzi fattwali u teknici tal-perit tekniku u din il-Qorti ma tqis li ghandha titbieghed mill-imsemmija konkluzjonijiet, li mhux biss intwerew bhala possibbli izda bhala l-kawza probabbli tal-hsara.

Hu minnu illi skond il-konvenuti s-sigra inzabret fl-2013 pero jirrizulta wkoll illi sa mill-2011 l-atturi kienu qed jinterpellaw lil konvenuti sabiex jirrattifikaw il-hsara u jilmentaw fuq l-gholi tas-sigra u x-xtieli. Il-fatt li s-sigra inzabet ma jfissirx b'daqshekk, fil-fehma tal-Qorti, illi l-konvenuti huma ezonerati mill-effetti tal-ligi.

Irrizulta lil Qorti illi s-sigra imhawwla vicin hafna tal-hajt divizorju bi zkuk hoxnin hafna fuq in-naha tal-proprjeta tal-konvenuti qeda tikkawza hsara lill-istess hajt u dan jidher ampjament car mir-ritratt LVX1 a fol. 55 tal-process u kwindi bil-hsara irrekata lil hajt mis-sigra, l-atturi skond il-ligi generali tad-danni extra kontrattwali ghandhom id-dritt li jitolbu li l-hsara tigi rimedjata bil-mod idoneju. Dan hu obbligu tal-konvenuti a bazi tal-colpa aquiliana li kulhadd hu responsabbli ghal hsara li tigri bi htija tieghu imsejjes fuq il-principju 'naeminem laedere'. In oltre l-artikolu 411(3) tal-Kap. 16 ighid illi anki minn ikun irrinunzja ghal drittijiet fuq hajt divizorju hu obbligat ihallas ghal tiswija jew rikostruzzjoni li jkun gie necessitat bi htija tieghu.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel u hames talbiet attrici gew pruvati u jimmeritaw jigu akkolti.

Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni r-rizultanzi tal-perit tekniku li fil-fehma tieghu, il-hajt li qed jizzaqaq filparti fejn hemm is-sigra u x-xtieli jrid jitnehha u jinbidel. Dan ifisser it-tnehhija tal-materjal sabiex jinkixfu l-pedamenti li allura jikkomprendi t-tnehhija tas-sigra u x-xtieli biex isir hajt gdid billi hu aktar ekonomiku li jsir hajt b'gebel gdid milli dak ezistenti billi qed jitherra. Il-perit tekniku jzid li ghandha issir qoxra ohra biex tilqa' ghal pressa ezercitata mill-materjal fiz-zewg filati dizlivell li hemm fil-proprjeta tal-konvenuti u li l-konvenuti jiehdu mizuri ta' prekawzjoni ghal perkolazzjoni tal-ilma u umdita kagun tad-dizlivell. Il-perit tekniku ikkonkluda li jekk ix-xoghol isir minn naha tal-atturi, l-ispiza tkun irhas minhabba l-facilita tal-access.

Din il-Qorti tqis la darba l-hsara kommessa sehhet minhabba l-pressjoni fuq il-hajt divizorju kawzata principalment mis-sigra imhawla fil-proprjeta tal-konvenuti, huma ghandhom

jaghmlu tajjeb ghal hsara. Ghalkemm il-Qorti hi ftit titubanti fuq ir-responsabilta tal-konvenuti li jaghmlu qoxra mal-hajt billi din ma jidhirx li kienet tezisti fil-hajt l-antik, pero mill-banda l-ohra, billi hu teknikament korrett li x-xoghol isir skond is-sengha u l-arti u b'mod li jevita problemi fil-futur, dan ghandu jsir ukoll mill-konvenuti li ser jigu agevolati mill-fatt li l-Qorti taqbel li x-xoghol isir minn naha tal-atturi li ser ibatu l-inkonvenjent kollu izda ser jiggwadanjaw minnu b'erezzjoni ta' struttura kif imiss skond is-sengha u t-teknika arkitettonika.

Ghalkemm l-atturi talbu wkoll id-danni, ma gie ippruvat ebda danni hlief dawk rizultanti mill-hsara fil-hajt divizorju u ghalhekk it-tieni u tielet talbeit ghandhom jigu michuda.

In kwantu ghal raba talba sabiex il-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-artikolu 437 u 438 tal-Kap. 16, jinghad fl-ewwel lok illi l-artikolu 437(5) jeskludi l-applikazzjoni ta' tali artikolu meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'hajt. Hu minnu illi tali dispost izid li basta li s-sigar, xtieli u pjanti jinzammu f'gholi li ma jaqbzux l-gholi tal-hajt u jekk jisporgu ghal proprjeta tal-garr, il-garr jista' jitlob li jinzabru (art. 438 Kap. 16). F'dan il-kaz ghalkemm gie ippruvat li qabel infethet il-kaz is-sigra u x-xtieli tal-konvenuti kienu qed ixaqilbu ghal fuq il-proprjeta tal-atturi li kienu gholja hafna aktar mill-gholi tal-hajt divizorju, din il-kwistjoni giet rimedjata qabel il-bidu tal-kawza mill-konvenuti ghax is-sigra u x-xtieli inzabbru u in oltre t-tiswija tal-hajt ser jinnecessita r-rimozzjoni tas-sigra u pjanti u ghalhekk fic-cirkostanzi din it-talba hi superflua u ma ghandhiex tintlaqa'.

Decide

Ghalhekk il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti safejn kompatibbli ma' dak deciz, tilqa' l-ewwel talba attrici u konsegwentement il-hames u sitt talbiet taghhom billi tiddikjara li l-hsarat kawzati fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti senjatament dik il-parti bejn il-gnien tal-atturi u l-pool deck tal-konvenuti b'tul ta' 12.5 metru huma htija u

responsabilta tal-konvenuti; ix-xogholijiet rimedjali u sabiex ma tibqax issir hsara a bazi tal-hames talba attrici jikkonsisti fit-twaqqieh u bini mill-gdid tal-istess parti mill-hajt divizorju, inkluz ukoll xogholijiet ohra relatati fosthom it-tnehhija tas-sigra u x-xtieli tal-konvenuti, bini ta’ qoxra fid-dizlivell ghand il-konvenuti u jekk ikun il-kaz il-bini ta’ pedamenti; dawn ix-xogholijiet kif elenkati f’paragrafu 5.05 tar-rapport peritali ghandhom isiru fi zmien tlett xhur millum taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit tekniku Alan Saliba li qed jinhatar ghal dan l-iskop, spejjez ghall-konvenuti liema xogholijiet ghandhom isiru minn naha tal-proprjeta tal-atturi; jekk il-konvenuti ma jottemperawx ruhhom f’dan it-terminu allura qed tintlaqa’ s-sitt talba attrici u tawtorizza lil atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett nominat mill-Qorti bl-access minn naha tal-atturi u bid-dritt li jaccedu ghal proprjeta tal-konvenuti b’ordni tal-Qorti li qed jinghata minn issa u jaghmlu dak kollu ordnat b’din is-sentenza; tichad it-tieni u tielet talbiet attrici ghax ma saret ebda prova ta’ danni oltre l-hsarat kagonati fil-hajt divizorju, u tichad ir-raba talba ghax ma hemmx bzonnha.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti hlief ghal dawk naxxenti mit-tieni, tielet u raba talbiet attrici li ghandhom ibatuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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