Artikolu 437 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
Preskrizzjoni applikabbli fil-kaz ta' tnehhija ta' sigar skont l-artikolu precitat

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 13 ta' Ottubru, 2017

Numru 13

Citazzjoni Numru 1764/01TA

Joseph u Valerie konjugi Debono

vs

L-Avukat Dr. Richard Sladden u l-P.L. Luisa Tufino b'digriet tas-26 ta' Novembru, 2001 gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil Andre` Guelfi assenti minn dawn il-Gzejjer u b'degriet tal-10 ta' Dicembru 2001 Andre` Guelfi assuma l-atti tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi prezentata fis-7 ta' Novembru 2001 mahlufa mill-atturJoseph Debono li permezz taghha ppremettew u talbu is-segwenti:-

> "Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-villa "Koh-I-Noor", Triq Fomm il-Ghaliem, High Ridge, Madliena, liema villa hija adjacenti ghal "Villa Falcon", proprjeta` tal-konvenut, li tinsab fl-istess triq u qeghda fuq in-naha tax-xellug tal-villa "Koh-I-Noor", meta thares lejn il-faccata.

Premess illi matul il-hajt li jissepara l-proprjetajiet in kwisjtoni u fuq in-naha tal-villa tieghu, l-konvenut ghandu sigar tat-tip *ficus elastica* u *ficus benjamina*.

Premess illi kif iccertifika il-Perit Gatt fir-rapport tieghu hawn anness u markat Dok. ‘A’, is-sigar in kwistjoni huma kbar u gholjin, f’xi bnadi zewg sulari, huma itwal mill-istess hajt divizorju; jinsabu qrib hafna ta’ l-istess hajt divizorju, (metru biss il-boghod) u ghalhekk f’distanza anqas minn dik permessa mil-ligi.

Premess illi l-Artikolu 437(1) tal-Kodici Civili (kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) *inter alia* jipprovdi illi: “Hadd ma jista’ jhawwel fil-fond tieghu sigar ta’ zokk gholi f’boghod ta’ anqas minn zewg metri u erbghin centimetru …”

Premess illi l-Artikolu 437 93) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) jipprovdi illi: “Il-gar jista’ … jitlob li s-sigar imhawwlin f’boghod anqas, jew li, ghalkemm ikun thalla dak il-boghod, ikunu jghamlulu hsara, jigu maqlugha bi spejjez tas-sid”.

Premess illi stante t-tip tas-sigar in kwistjoni, kif ukoll minhabba l-fatt li l-istess sigar huma mhawwla vicin hafna tal-hajt divizorju, l-eghruq taghhom jistghu jikkawzaw danni lill-atturi, kif irrelataw kemm l-espert Anthony Meli fir-rapport tieghu hawn anness u mmarkat Dok. ‘B’ u l-Perit Gatt.

Jghid ghalhekk il-konvenut l-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m’ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tordna li s-sigar li jeccedu l-gholi tal-hajt divizorju, li huma mhawwla f’boghod anqas minn dak li tirrikjedi l-Ligi, jigu maqlugha a spejjez tieghu u dan fi zmien qasir u perentorju illi tiffissa dina l-Qorti; u fin-nuqqas

2. Jigu awtorizzati l-atturi biex jaqilghu l-imsemmija sigar a spejjez tal-konvenut taht dawk il-provvedimenti illi joghgobha taghti l-Qorti.

Bl-ispejjez u b’rizerva ghal kull azzjoni senjatament dik ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenut ingunt minn issa biex jidher ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut mahlufa minnu stess u prezentata fiit-30 ta' Jannar 2002 li permezz taghha eccepixxa is-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament it-talbiet attricii huma preskritti ai termini tal-Ligi;

2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghal premess, ic-citazzjoni odjerna hija monka stante illi m'hemmx talba sabiex il-Qorti tiddeciedi illi l-allegazzjonijiet maghmula mill-atturi huma veritjieri, kif wkoll minhabba n-nuqqas tal-atturi li jitolbu sabiex dina l-Onorabbli Qorti tiddetermina illi s-sigar de quo effettivament kkagunaw xi hsara lill-atturi, u dan meta fuq ammissjoni tal-istess atturi ma tezisti l-ebda hsara fil-proprjeta` taghhom, ai termini tal-premessa numru sitta (6), u kif rikjest mil-Ligi stess;

3. Illi preliminarjament wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenut m'huwiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna stante illi ma kienx hu li hawwel is-sigar in kwistjoni kif rikjest mil-Ligi, u dan senjatament mill-Artikolu 437 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi huma kontraditturi fis-sens illi filwaqt illi fl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu illi l-istess sigar jinqalghu mill-konvenut, fit-tieni talba qeghdin jitolbu illi l-istess sigar jinqalghu minnhom stess;

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjonijiet maghmula mill-atturi ghandhom jigu determinati minn Perit indipendenti nominat minn dina l-istess Onorabbli Qorti;

6. Illi ghalhekk il-konvenut m'ghandux jbaghti l-ebda spejjez.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat is-sentenza dwar it-tieni eccezzjoni tat-22 ta' April 2004;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Ottubru, 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

Fis-semplicita` taghhom il-fatti huma s-segwenti:-

1. L-atturi huma propjetarji tal-Villa "Koh-I-Noor", Triq Fomm l-Ghalliem, High Ridge, Madliena, li tmiss mal-Villa tal-konvenut li tinsab fl-istess triq fuq in-naha tax-xellug tal-propjeta` tal-atturi.

2. Illi fuq in-naha tal-hajt li jifred il-propjetajiet fuq imsemmija, fil-propjeta` tal-konvenut, hemm imhawwla sigar tat-tip *ficus,* li huma kbar u li fl-gholi taghhom jissuperaw l-gholi tal-hajt divizorju. Huma ukoll mizrughin f'distanza ta' anqas minn metru mill-hajt li jifred iz-zewg propjetajiet. Dan kif iccertifika l-Perit Lawrence Gatt skont rapport minnu rilaxxjat tat-12 ta' Jannar 2000. F'dan ic-certifikat, l-istess Perit jiddikjara li acceda fuq il-post personalment (Ara Dok A a fol 5).

3. Jidher, li qabel ma nfethet il-kawza odjerna, skont l-Affidavit tal-attur Joseph Debono (a fol 63), kien hemm xi xorta ta' trattativi ghaddejin. Di fatti, l-avukat tal-atturi, Dr. Albert Grech kien kiteb lil Dr. Mark Miggiani, dakinhar l-Avukat tal-konvenut. Dan tal-ahhar kiteb lura sabiex jigi ffissat appuntament bil-hsieb li l-Perit tal-konvenut ikun jista' jispezzjona l-ilment. Di fatti dan il-Perit kien ghamel spezzjoni fil-presenza tal-attur u ta' Dr. Mark Miggiani.

4. Minkejja dan, is-sitwazzjoni baqghet kif kienet u l-atturi ghamlu din il-kawza.

Punti ta' Ligi

5. Il-punti legali in dibattitu jirrigwardaw azzjoni antikissima li sahansitra kienet tissemma' fit-tieni regola tat-Tnax iTwavel fid-dritt Ruman. Azzjoni li giet tramandata fis-sistema taghna, tramite il-Kodici Napoljoniku f'artiklu 437 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Il-konvenut jilqa' ghal din l-azzjoni b'diversi eccezzjonijiet u sabiex jigi stabbilit jekk l-attur irnexxilux f'din l-azzjoni, il-mertu ta' din il-kawza ser jigi kkunsidrat fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija.

Konsiderazzjonijiet

7. Il-konvenut jeccepixxi li l-azzjoni hija preskritta u cioe` giet estinta biz-zmien. Aktar tard fil-kawza, u cioe` fis-seduta tal-14 ta' Frar 2002 (a

fol 30), l-attur ivverbalizza li din l-eccezzjoni kienet qed tinghata abbazi tal-artikolu 2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Kien ikun desiderabbli li jindika wkoll taht liema subinciz kien qieghed isejjes l-argument tieghu u cioe` li l-azzjoni tal-atturi hija estinta bil-preskrizzjoni estintiva kwinkwennali.

8. Il-Qorti ma taqbilx ma dan. Ghal dan il-kaz ma humiex applikabbli l-preskrizzjonijiet partikulari. Kif tajjeb jinsenjaw iz-zewg sentenzi hawn taht citati, il-preskrizzjoni hija dik ta' tletin sena. Dan it-taghlim huwa fis-sens, li biex l-azzjoni tkun estinta jridu jkunu ghaddew tletin sena minn meta jkunu thawwlu dawn is-sigar. (**PA per Tancred Gouder, Giuseppe Chetcuti -vs- Baruni Testaferrata Moroni Viani tad-19 ta' Gunju 1947 u PA per Alberto J. Magri, Giuseppe Spiteri -vs- Carmela Desira tal-25 ta' Ottubru 1952)**. Dawn is-sentenzi jinsenjaw ukoll, li anke meta tkun iddekorriet din il-preskrizzjoni, ma hemm xejn fil-ligi li jippermetti lil dak li jkun jaqla' u joqtol l-gheruq li jkunu ippenetraw fil-propjeta' tieghu.

9. Il-Qorti tara, li ai fini ta' preskrizzjoni l-artikolu relevanti tal-ligi huwa l-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-atti ma jidhirx li ghaddew tletin sena minn meta thawwlu s-sigar sakemm bdiet il-kawza. Di piu` lanqas li kieku ghaliex dan ma kienx l-artikolu li strah fuqu l-attur ai fini tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

10. Illi kwantu ghat-tielet eccezzjoni, li l-konvenut li ma hux il-legittimu kontradittur ghaliex ma kienx hu li hawwel dawn is-sigar, il-Qorti ftit li xejn ghandha kummenti x'taghmel. Il-konvenut huwa l-propjetarju tal-fond fejn hemm imhawwla dawn is-sigar u l-azzjoni tista' tkun indirizzata biss kontra tieghu u mhux lejn min hawwilhom. Jekk min ghamel dan it-tahwil kien fil-hazin, allura l-konvenut ghandu kull dritt idur kontrih ghal dak li jidhirlu hu xieraq fil-ligi.

11. L-unika relazzjoni guridika li ghandu l-attur ai fini tal-ezercizzju tal-azzjoni taht artikolu 437 hija kontra s-sid tal-fond fejn hemm is-sigar in kwistjoni. Kieku l-attur kien qieghed jiddetjeni l-fond b'titolu personali, bhal ma nghidu ahna b'lokazzjoni, hemm kien wiehed jikkonsidra li jissejjah fil-kawza s-sid. Izda dan mhux il-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum.

12. Kwantu ghar-raba eccezzjoni, din il-Qorti ma tara ebda kontradizzjoni fit-talbiet tal-atturi. Jekk il-konvenut ser ikun obbligat *ope sententiam* li jwettaq dak li tobbligah il-ligi u jonqos milli jaghmel dan, l-istess Qorti trid tipprovdi rimedju effettiv meta dan jintalab minn min jipproponi l-kawza. F'kawzi ta' din in-natura, dawn ix-xorta ta' talbiet huma *sine qua non*, jekk dak li jkun irid jara l-finalita` tal-gudizzju, sakemm ma jkunx irid dikjarazzjoni gudizzjarja biss, li ma hux il-kaz odjern.

13. Mill-provi jirrizulta li dawn is-sigar tassew gew imhawwla f'distanza aqsar minn dik li jippermetti l-artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirrizulta wkoll li ghandhom zokk gholi tant li jissupera l-gholi tal-hitan li jifirdu l-propjetajiet tal-kontendenti. Aktar minn hekk, jirrizulta wkoll li bl-gheruq taghhom qeghdin jikkawzaw hsara. Din il-Qorti ghandha ghalfejn tippresumi li kemm damet ghaddejja l-kawza odjerna din il-hsara kompliet tikber.

14. Kien ikun aktar sensibbli ghall-attur kieku ta kaz talinqas ghal dak li kkonkluda l-Perit inkarigat mill-Qorti:-

> "*L-esponent seta' jikkonstata li diga` hemm hsara u movimenti fil-madum tal-art fil-gnien tal-konvenut madwar dawn is-sigar u li fi zmien qasir tista' issir hsara fil-fond tal-attur sija fis-'swimming pool' kif ukoll fil-'pool deck' u madwaru.*"

15. Dan ir-rapport kien prezentat fit-28 ta' Marzu 2005. Minn dakinhar sal-lum ghaddew ben tnax-il sena!

16. F'dan ir-rapport, il-Perit jasal ghall-konkluzjoni li "*is-sigar kollha tal-Ficus imwahhlin matul il-hajt divizorju ta' bejn il-fondi tal-attur u tal-konvenut, ghandhom jigu rimossi u l-gheruq maqtula.*" Kliem car ghall-ahhar.

17. Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tara li l-atturi irnexxilhom jipprovaw li l-azzjoni minnhom proposta hija fondata kemm fil-fatt u kif ukoll fil-ligi.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tichad l-eccezjonijiet kollha tal-konvenut.

Tilqa' l-ewwel talba attrici, b'dan li din hija limitata ghas-sigar tal-ispeci *ficus* u dan kif jindika il-Perit Godwin Abela fil-konkluzjonijiet tar-rapport tieghu fuq imsemmi u kif del resto l-istess atturi jindikaw fit-tieni kawzali tac-citazzjoni taghhom. Il-Qorti qeghdha ukoll ai fini ta' din it-talba, **tordna u tikkundanna** lill-konvenut, sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni issir gudikat, inehhi u jirromwovi a spejjes tieghu, is-sigar kollha in kwistjoni u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela, li ghal kull bon fini qed jinhatar mill-Qorti ghal dan l-iskop.

Tilqa' it-tieni talba b'dan li jekk il-konvenut jonqos li jaghmel dak lilu ordnat kif fuq spjegat, qed tawtorizza minn issa lill-atturi , sabiex a spejjes tal-konvenut, jaghmlu dak kollu necessarju biex jitnehhew dawn is-sigar u dan taht is-supervizjoni tal-Perit fuq imsemmi. L-atturi u l-Perit huma

minn issa awtorizzati, li ai fini ta' din it-talba jkunu jistghu jitolbu l-assistenza tal-Pulizija Esekuttiva u Marixxalli tal-Qorti f'kaz li jsibu ostaklu fit-twettiq ta' din l-ordni.

L-ispejjes kollha tal-kawza ghandhom jkunu kollha sopportati mill-Konvenut, inkluzi dawk tal-Perit Godwin Abela, f'kaz ta' esekuzzjoni ta' din is-sentenza. Hekk ukoll l-ispejjes kollha li jinkorru l-atturi, f'kaz li jkollhom inehhu dawn is-sigar huma kif fuq jinghad, u dan wara, li tali spejjes ikunu certifikati mill-Perit Godwin Abela.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur