QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 18 ta' Frar, 2020

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1002/2015

Judas Taddeus sive Jude Cassar u martu Miriam Cassar

vs

John Micallef u John Micallef Builders Limited u b'digriet tas-16 ta' Mejju 2016 giet kjamata fil-kawza J. Micallef Service Station Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-22 ta' Ottubru, 2015 li jghid hekk:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond ossia mahzen li jgib in-numru wiehed (1) f'kumpless ta' mhazen, li jinsab gewwa Triq tal-Barrani, f'Bir-id-Deheb limiti taz-Zejtun filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond ossia Fuel Station li jinsab biswit il-fond tal-atturi gewwa Triq tal-Barrani, f'Bir-id-Deheb limiti taz-Zejtun;

2. Illi dawn iz-zewg fondi huma divizi permezz ta' hajt bejn il-partijiet kontendenti u cioe l-hajt tal-mahzen proprju kif ukoll dan l-istess hajt li jestendi quddiem il-mahzen sat-tarf tat-triq;

3. Illi b'konsegwenza ta' certu xoghlijiet maghmula mill-konvenuti jew min minnhom, fuq in- naha tieghu jew taghhom, ikkawza jew ikkawzaw hsara u danni fil-hajt divizorju, liema hsara u danni jestendu wkoll fil-proprjeta ossia l-mahzen fuq imsemmi u dana kif kkonfermat mir-rapport tal-perit imqabbad mill-atturi li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. JC;

Illi inoltre s-sitwazzjoni hawn fuq deskritta qed tikkawza lill-atturi hsarat u danni ta' telf ta' qliegh;

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, anke permezz ta' zewg ittri legali datati 18 ta' Marzu 2014 u 24 ta' Lulju 2014 rispettivament, sabiex il-konvenuti jew min minnhom jiehdu dawk il-passi kollha necessarji sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, u minkejja l-fatt li l-istess konvenut wara laqgha li sar fuq il-post kien wieghed li ser jirrimedja is-sitwazzjoni, il-konvenuti jew min minnhom baqghu nadempjenti;

Illi l-atturi ma kelx ghazla ohra ghajr li jintavolaw dina l-kawza;

Ghaldaqstant l-atturi, in vista tal-premess, jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:
1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur ghar-ragunijiet premessi, okkorrendo permezz tan-nomina ta' periti;

2- Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirrimedjaw id-danni hekk sofferti taht id-direzzjoni tal-perit arkitett tal-qorti billi jaghmlu t-tiswijiet fil-hajt divizorju u cioe kemm dik formanti parti mill-mahzen kif ukoll l-istess hajt li jestendi sat-tarf tat-triq, u jiehdu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess dak kollu mehtieg ghas-spejjez tal-konvenuti jew min minnhom;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom inehhu u/jew jeliminaw il-kawza tal-hsara li qed isir fil-hajt divizorju u fil-proprjeta tal-atturi u dana sabiex l-hsara u danni ma jirrepetux ruhhom minkejja t-tiswijiet li talvolta jigu ordnati min dina l-Onorabbli Qorti skond it-talba precedenti u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess huma a spejjez tal-istess konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 18 ta' Marzu 2014 u 24 ta' Lulju 2014 rispettivament u tal-ittra ufficjali datata 12 ta' Awwissu 2014, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-intimati mhumiex il-legittimi kuntraditturi stante illi l-fond huwa proprjeta, tas-socjeta J. Micallef Service Station Limited kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh anness datat hamsa u ghoxrin ta'Ottubru elfejn u hdax (25/10/2011), atti Nutar Malcolm Mangion (Dok. A) u ghaldaqstant ghadhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni hija preskritta skont l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 stante illi l-hajt ilu mibni diversi snin ormai.

3. Illi l-hajt li kien hemm qabel u li jifred il-proprjetajiet kien fi stat delapidat, liema hajt gie rimpjazzat bil-hajt ezistenti a spejjez tas-socjeta J. Micallef Service Station.

4. Illi ma saru ebda xoghlijiet li qed jrkkawzaw jew jistghu jikkawzaw xi hsarat kif allegat mill-istess atturi.

5. Illi ma hemm l-ebda danni li qed jigu kkawzati lill-atturi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza s-socjeta J. Micallef Service Station Limited u ta' John Micallef li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok John Micallef f'ismu personali mhux il-legittimu kuntradittur f'din il-kawza u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fit-tieni lok, l-azzjoni tal-atturi hija preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 stante illi l-hajt ilu mibni diversi snin ormai.

3. Illi l-hajt li kien hemm qabel u li jifred il-proprjetajiet kien fi stat delapidat liema hajt gie rimpjazzat bil-hajt ezistenti a spejjez tas-socjeta J. Micallef Service Station.

4. Illi ma saru ebda xoghlijiet li qed jikkawzaw jew jistghu jikkawzaw xi hsarat kif allegat mill-istess atturi.

5. Illi ma hemm l-ebda danni li qed jigu kkawzati lill-atturi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Sav eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapporti peritali u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-fatti tal-kawza huma semplici. Is-sit tal-atturi huma mhazen irtirati mit-triq permezz ta' bitha parti mil-istess proprjeta u jinsab biswit dak tal-konvenuti li hu service station. Jirrizulta illi l-art tal-konvenut tinsab f'livell aktar gholi minn dak tal-atturi. F'xi zmien il-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet twaqqa' mil-konvenut ghax skont hu kien fi stat dilapidat u rega' inbena iehor. L-atturi qed jilmentaw li dan il-hajt ma sarx skont is-sengha u l-arti u qed jikkreja hsara fil-proprjeta tal-atturi bi dhul ta' ilma u umdita, oltre li saru toqob fil-hajt divizorju li minnu jiskula l-ilma li ma kienx jezisti qabel.

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimu kontradittur

Il-konvenuti John Micallef u John Micallef Builders Limited jissottomettu illi mhux legittimu kontradittur billi l-proprjeta mertu tal-kawza hi tal-konvenut J. Micallef Service Station Limited. Dan jirrizulta konfermat mil-kuntratt tal-akkwist tal-imsejha fil-kawza. J. Micallef Service Station Limited tal-25 ta' Ottubru 2011. Il-Qorti tqis li l-azzjoni trid titmexxa biss kontra din is-socjeta li fiz-zmien tal-allegat hsara kienet il-proprjeta tas-service station pero mhux kontra John Micallef Builders Limited li ma ghandhiex konnessjoni mal-proprjeta jew allegata hsarat. Il-kwistjoni rigward il-legittimita ta' John Micallef ser tigi trattata fl-eccezzjoni suissegwenti.

Eccezzjoni tal-preskrizzjoni

L-imsejjah fil-kawza ressaq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 cioe l-preskrizzjoni ta' sentejn ghal dannu extra kontrattwali. Hu pacifiku fil-gurisprudenza illi l-preskrizzjoni hi forma eccezzjonali li toqtol l-azzjoni u min iressaq tali eccezzjoni jrid jippruvaha b'mod tali li l-Qorti tkun moralment konvinta li saret il-prova li l-azzjoni ma tressqitx qabel ma kien ghadda z-zmien preskrittiv. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tinghata tifsira restrittiva u jekk jezisti dubju dwar l-applikabilita taz-zmien preskrittiv dan ghandu jmur kontra minn eccepixxa l-preskrizzjoni. Din il-prova mehtiega ma saritx mis-socjeta konvenuta tant li anqas ressaq provi dwarha. Il-provi li tressqu kienu da parti tal-atturi li bil-gurament taghhom jikkonfermaw li fil-laqgha li kellhom ma' John Micallef wara li intbaghtet ittra ufficjali fit-12 ta' Awwissu 2014, tkellmu mal-istess John Micallef li weghdhom li ser jirranga l-hsara pero baqa' ma ghamel xejn. Din ix-xiehda mhix kontradetta b'mod konvincenti. L-istess John Micallef meta xehed fis-seduta tat-18 ta' Frar 2018 jghid biss illi l-hajt kien sar xi sitt snin qabel u illi l-atturi kellmuh xi sentejn jew tlieta wara mignhajr ma jispecifika oltre x-xiehda tieghu hi vaga hafna u fil-fehma tal-Qorti tikkostitwixxi rinunzja ghall-eccezzjoni (ara d'dan is-sens it-taghlim tal-Qorti tla-Appell fil-kawza **Stephen Scicluna vs Perit Claude** Busuttil, 16/12/2019). Maghdud ma' dan il-Qorti izzid illi jidher mil-atti li x-xoghlijiet kienu qed isiru fl-ahhar ta' Mejju 2012 (ara rapport Perit Carl Grech 26 ta' Mejju 2012 a fol. 65 tal-process) u li ma kienux lesti. L-ittra ufficjali datata 12 ta' Awwissu 2014 ntbaghtet lil John Micallef personalmant li fl-ebda hin ma qal li hu ma kellux interess fil-vesti personali tieghu izda f'isem is-socjeta msejha fil-kawza. Bl-istess mod ix-xiehda mhix kontradetta tal-atturi jistabilixxi bhala fatt li John Micallef accetta li kien ser jirranga l-hajt pero ma

ghamel xejn. Ta' min jghid li fis-seduta tat-18 ta' Frar 2018 l-istess John Micallef jirrikonoxxi l-problemi fil-hajt li gibdulu l-attenzjoni ghalihom l-atturi pero jixhed biss li fethilhom it-toqob fil-hajt. Il-Qorti izzid li ma jistax f'dan l-istadju ghalhekk l-istess John Micallef jistahba wara l-purtiera tal-personalita guridika distinta tas-socjeta msejha fil-kawza meta hu jidher li jirraprezenta qua direttur is-socjetajiet konvenuti kollha fil-kawza (ara xiehda fol. 164 tal-process) ghalkemm strettament il-proprjeta tippartjeni lis-socjeta msejha fil-kawza. Il-principju tal-buona fede fit-trattativi kollha ta' kummerc u dawk anki b'xehta legali ghandhom isiru bi trasparenza u lealta u mhux b'silenzju jew informazzjoni bazika li n-nuqqas taghha tista' tinganna lil terz u tinducieh fi zball procedurali. Kif inghad John Micallef ma jidhirx li irrisponda la ghall-ittri legali u anqas dawk ufficjali meta kien car li kien qed jigi indirizzat f'vesti li ma kinitx tirrispekkja r-realta legali ta' sid is-service station u kien ben konsapevoli lil min kienet tippartjeni. Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni giet sostanzjata bl-ebda mod li jisthoqqilha tigi milqgha, u in kwantu ghal min ghandu jirrispondi ghat-talbiet attrici b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni ghandu jirrispondi ghat-talba attrici kemm fil-visti personali tieghu u f'isem is-socjeta imsejha fil-kawza J. Micallef Services Station Limited (ara f'dan is-sens **Salvina Bugeja vs Albert Debono et**, App 27/09/2019).

Mertu

Il-mertu tal-azzjoni hi l-bini tal-hajt divizorju maghmul mis-socejta konvenuta minghajr il-kunsens jew approvazzjoni jew is-shubija tal-atturi fil-binja tieghu u l-hsara li jidher li l-atturi garrbu a kawza ta' dan.

Il-Qorti tibda billi tissenjala illi hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet jekk il-hajt originali kellux toqob jew weep holes li minnu jiskula l-ilma mil-proprjeta tas-socjeta msejha fil-kawza ghal dik attrici. Dawn it-toqob jekk kienu jezistu, jikkostitwixxu servitu cioe piz fuq il-proprjeta tal-atturi. Bhal kwistjoni tal-preskrizzjoni, l-ezistenza ta' tali servitu (prova facilment kostatabbli kieku ittiehdu ritratti qabel inhatt il-hajt u fejn lanqas il-perit inkarigat mil-konvenut u l-imsejha fil-kawza cioe il-perit Grech ma seta' jikkonferma l-weep holes jew le qabel inhatt il-hajt, l-atturi jinnegaw li qatt kien jiskula xi ilma minn toqob mil-proprjeta tal-imsejjah fil-kawza qabel ma twaqqa' l-hajt divizjorju. Di piu l-Qorti tqis li l-kuntratt tal-akkwist tas-socejta msejha fil-kawza ma

jsemmi ebda jedd ta' servitu gawdut fil-proprjeta mixtrija minn fuq il-proprjeta adjacenti tal-atturi. Ma' dan jizdied ukoll illi mill-provi jidher li l-fizjonomija tal-art biswit il-hajt divizjorju minn naha tas-socjeta msejha fil-kawza imbidel billi sar landscaping u tqieghed ta' hamrija biswit dan il-hajt il-gdid li x'aktarx hu l-kawza principali jekk mhux unika tal-hsara li qed issehh fil-hajt. Il-Qorti ghalhekk tqis li ma gie ippruvat ebda servitu kif donnu qed tippretendi s-socjeta msejha fil-kawza.

Il-perit tekniku qieset li l-fizjonomija tal-art minn-naha tal-proprjeta tal-imsejha fil-kawza kien jesigi hajt mibni b'mod differenti minn dak kif fil-fatt gie mibni. Il-Qorti tirrimarka li avolja l-perit Grech inkarigat mis-socjeta msejha fil-kawza qal li l-hajt antik kien umduz u ghalhekk kellu problema ta' ilma jiskula, jibqa' l-fatt li jekk is-socjeta msejha fil-kawza dehrilha li ghandha tibdel il-hajt kollu, allura dan kellu jsir b'mod li jkun mibni skont ma titlob is-sengha u iktar minn hekk, li l-binja ma tikkagunax hsara lil proprjeta adjacenti senjatament billi jinfethu toqob fil-hajt divizorju biex jiskula l-ilma mil-proprjeta tas-socjeta msejha fil-kawza ghal dik attrici. Fl-ewwel rapport taghha l-perit tekniku mqabbda mil-Qorti stqarret li l-problema tal-ilma kellha tigi evitata b'binja differenti tal-hajt divizorju kif hemm spjegat (ara paragrafu markat 'E' fol. 160 tal-process).

Fir-rapport addizjonali taghha tat-3 ta' Mejju 2019 l-perit tekniku pprezentat zewg alternattivi ta' tiswija, wahda li ghatti biss l-problema tal-umdita u t-tieni iktar biex tnehha l-hsara pero biz-zamma tal-hajt ezistenti u tal-weep holes (fol. 203-205 tal-process).

Fl-eskussjoni li saritilha fl-24 ta' Gunju 2019 qalet li biex tnehhi l-weep holes mis-soluzzjoni gia moghtija, il-hajt irid jitnehha u jigi disinjat mil-gdid biex l-ilma li jingabar ma jiskulax ghand l-atturi. Il-Qorti tqis li l-atturi ma ghandhom ibatu ebda parti minn dan in-nuqqas li dahhal lilhom fih il-konvenut u s-socjeta msejha bil-binja tal-hajt kif sar u ghalhekk ser tilqa' it-talbiet attrici fis-sens li ghandu jsir hajt gdid skont il-pjanti u direzzjonijiet tal-perit tekniku, bix-xoghol kollu jsir fil-proprjeta tal-imsejha fil-kawza a spejjez tal-istess socjeta msejha fil-kawza u l-konvenut in solidum bejniethom.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta John Micallef Builders Limited li mhimiex legittimu kontradittur, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut John Micallef u J. Micallef Service Station Limited b'dan li ghal fini tat-tieni u t-tielet talbiet, tinnomina lil perit Marie Louise Caruana Galea biex wara li thejji l-pjanti u rapporti tax-xoghlijiet necessarji u titlob jekk hemm bzonn il-permessi necessarji f'isem is-socjeta msejha fil-kawza tissorvelja x-xoghlijiet kollha ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-hajt divizorju skont il-pjanti minnha maghmula, kollox a spejjez tas-socjeta J. Micallef Service Station Limited, u l-konvenut in solidum bejniethom u bix-xoghlijiet kollha jsiru minn naha tas-socjeta msejha fil-hawza. Il-perit tekniku ghandha tipprezenta nota fl-atti meta tkun hejjiet il-pjanti u r-rapport u nota ohra fit-tmiem ix-xoghlijiet b'rapport ta' dak li sar. Ix-xoghlijiet kollha ghandhom isiru u jkunu lesti fi zmien sena millum.

Spejjez tal-kawza ghall-konvenuti John Micallef u J. Micallef Service Station Limited in solidum bejniethom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur