MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1340/1983/1

Gustu Debono

Vs

Emanuel Buhagiar

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur qieghed fil-pussess tal-fond in via ta' kostruzzjoni Plot 18, pjan terren, Ta' l-Istabar, Bartolomew Street, Qormi;

Premess illi l-konvenut ghandu fil-pussess tieghu l-arja sovrastanti l-istess fond ta' l-attur;

Premess illi l-konvenut bena l-fond f'din l-arja maghruf "Ramlor", Plot 18, l-ewwel sular, Ta' l-Istabar, Bartolomew Street, Qormi;

Premess illi fil-kors tal-kostruzzjoni l-konvenut ma ottjenix ruhu mal-i*specifications* tal-pjanta skond liema kellu jibni, u b'hekk sejjer jossoggetta l-fond possedut mill-attur ghall-pizijiet u gravani aktar minn dawk previsti, u anke qieghed jikkawza dannu lill-attur minhabba l-ilma li qieghed jidhol fil-bini, u billi l-istess bini ta' l-attur gie iddallam bix-xoghol li ghamel il-konvenut;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut inehhi x-xoghol kollu minnu maghmul mhux ghat-tenur tal-pjanta esebita u mmarkata Dok. A ghat-tenur ta' liema kellu jaghmel ix-xoghol, u in partikolari l-kostruzzjonijiet li huwa ghamel fit-tielet sular, u dan fi zmien qasir u perentorju;

2. Tawtorizza lill-attur, fin-nuqqas, li jaghmel ix-xoghol mehtieg hu ghas-spejjez tal-konvenut;

3. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli tad-danni kawzati lill-attur minhabba li naqas li jibni skond l-istess pjanta, liema danni jigu likwidati f'gudizzju separat u minhabba wkoll li x-xoghol tal-konvenut mhux miexi skond l-arti u sengha;

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez ta' dina l-kawza, inkluki Lm1 ta' l-ittra interpellatorja ta'l-24 ta' Ottubru, 1983;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, l-elenku tad-dokumenti minnu esebiti u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma kompletament vessatorji, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-attur;

Illi l-eccipjent, bhala sid ta’ l-arja, jista’ jibniha kif irid hu minghajr, l-ebda ndhil mill-attur u minghajr ma jikkonsultah;

Illi l-eccipjent ma kkawza l-ebda danni lill-attur u l-allegazzjoni ta’ l-attur illi x-xoghol ta’ l-eccipjent mhux miexi skond l-arti u s-sengha hija respinta bhala totalment infondata;

Illi r-raba’ talba ta’ l-attur hija purament vessatorja u barra minn lokha u giet maghmula bl-iskop uniku biex tkabbar l-ispejjez tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-15 ta’ April 1985 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-Arkitett David Pace biex jirrelata dwar it-talba ta’ l-attur;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert legali li tinsab a fol. 67 *et sequitur* u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tat-23 ta’ Gunju 1987;

Rat id-digriet tat-30 ta’ Gunju 1987 li permezz tieghu gew nominati bhala periti perizjuri AIC Richard Aquilina, AIC Joseph Huntingford, u AIC Cachia Fearne; kif ukoll id-digriet tat-28 ta’ Novembru 1994 fejn AIC Joseph Huntingford (li miet fil-mori tal-kawza) gie sostitwit bl-AIC Rene` Buttigieg bl-istess fakoltajiet;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess periti perizjuri li tinsab a fol. 135 *et sequitur* u li giet minnhom debitament konfermata fl-Udjenza tal-21 ta' Jannar 2000;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Din hi kawza fejn l-attur jallega li hassu aggravat bil-fatt illi l-konvenut kien qed jaghmel kostruzzjoni fuq l-arja tal-fond, proprjeta` ta' l-istess attur, mhux in konformita` ma' l-i*specifications* tal-pjanta approvata mill-Awtorita` kompetenti. Oltre dan allega wkoll illi gie rekat lilu dannu bil-fatt li l-konvenut naqas li jibni skond il-pjanta kif ukoll li x-xoghol tal-bini ma kienx qed isir skond l-arti u s-sengha;

Ghal dan il-konvenut wiegeb *inter alia* li bhala sid l-arja dan seta' jibni kif irid hu minghajr indhil mill-attur jew b'konsultazzjoni mieghu. Imbaghad ghaddha biex jirribatti wkoll l-akkuza li x-xoghlijiet ma kienux konformi ma' l-arti u s-sengha jew li hu kkawza xi dannu;

Minn dan fuq riportat huwa desumibbli illi l-konvenut qieghed isostni ili ghandu dritt igawdi hwejjgu bl-aktar mod assolut u minghajr indhil;

A propositu, l-Artikolu 320 tal-Kodici Civil jiddisponi illi "*il-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut ...*" Dan id-dispost jissokta b'danakollu jzid il-frazi daqstant importanti: "*basta li bihom ma jaghmilx uzu pprojbit mill-ligi.*";

Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Padre Antonio Maria Buhagiar noe -vs- L-Onor Rev. Dr. Don Enrico Dandria noe"**, Appell Civili, 16 ta' Awissu 1923 (**Vol. XXV P I p 617**):

"*Il-principio sancito all' articolo 14 Ord. VII del 1868* (korrispondenti ghall-Artikolu 320 appena riferut) *... non e` altro che la fusione dei due principii del Diritto Romano*

quello, cio`, che il proprietario e` il 'moderator et arbiter rei suae', e l'altro che 'expedit enim rei publicae ne quis sua re male utatur"';

Tali principju hu rifless ukoll f'dak li jiddisponu l-Artikoli 1030, 1031 u 1032 tal-Kap. 12, kif elokwentement jelabora t-trattist **Ricci** (Diritto Civile Vol. 2 Titolo II, Cap 1 para 56 pp 98-99):

"*La proprieta`, infatti, che consiste nel tuo e nel mio svanirebbe ove il mio ed il tuo non potessero co-esistere; ma perche vi sia il mio e tuo e` necessario che il mio non menomi il diritto altrui ed il-limite imposto alla libera disponibilita`, allorche` un diritto si trova a fronte di altro diritto, derivano dal concetto stesso della proprieta` ...*" - bran dan li gie citat ukoll b'approvazzjoni fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Mejju 1999 in re "**Paul Mifsud et -vs- Lorraine Alamango noe**";

Huwa pacifiku illi permess tal-bini emanenti minn awtorita` kompetenti johrog dejjem bil-monitu "*saving third party civil rights*". Dan jghodd ukoll fil-kaz ta' kwalsiasi permess iehor jew licenzja anke jekk fihom ma tinghadx din il-frazi. Ir-raguni hi wahda ovvja anke ghaliex, kif jinghad fis-sentenza awtorevoli "**Negoziante Bugeja -vs- Washington**" (**Vol. XV p 571**) licenzja hekk koncessa "*deve intendersi concessa senza pregudizio del diritto dei terzi di farsi valere ove occorresse dinanzi l'awtorita` giudiziaria*";

Assumendo li l-pretensjoni ta' l-attur kienet ibbazata bhala fatt, ma jistax ikun hemm dubbju ghalhekk illi hu kien ikollu dritt jirreklama kontra l-konvenut sew biex ix-xoghol illegali jitnehha kemm biex jigi risarcit id-dannu;

Ikkunsidrat:-

Ir-relaturi kollha f'din l-istanza - kemm l-ewwel perit (fol. 67 tal-process) kif ukoll il-periti addizjonali (fol 136, recte 236) - jikkontendu illi mill-verifiki u kostatazzjonijiet li ghamlu, il-fattijiet lamentati mill-attur ma jissussistux, b'dan illi l-

ewwel zewg talbiet ta' l-attur ma ghandhomx jigu intrattenunti, gjaladarba:-

(a) l-Awtorita` kompetenti kienet sodisfatta illi wara s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tat-8 ta' Novembru 1983 ma kienx ghad hemm ebda illegalita` fil-bini tal-konvenut;

(b) b'dak li gie kostruwit mill-konvenut il-fond ta' l-attur ma giex assoggettat ghal pizijiet jew gravami li dwarhom kien illamenta l-attur. L-istess kostruzzjoni, kif hekk gie rilevat mill-periti teknici, lanqas ma kellha tikkreja ebda preokkupazzjoni dwar l-istruttura tal-bini jew l-istabbilita` tal-fond ta' l-attur;

Fil-fehma tal-Qorti t-twegibiet tal-periti addizzjonali ghal kritika ta' l-attur (fol. 155) huma perswasivi. Fl-ahhar mill-ahhar kif ritenut fid-decizjoni "**Benjamin Camilleri noe -vs- Charles Debattista noe**", Appell, 9 ta' Frar 2001 "*kienet il-fehma tat-teknici f'materja ta' din ix-xorta li kellha tiggwida lill-Qorti ... F'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant li jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghax necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati.*";

Mill-fatti accertati ma jidhirx li jista' jkun hemm dubbju li dak li ppremetta u talab l-attur fit-tielet domanda tieghu hu fondat. Il-principju illi l-proprjeta` tinkludi l-jeddijiet "*utendi et abutendi*" ghandu jkun temprat mid-drittijiet li ghandu ukoll it-terz. Ghalhekk jekk fl-uzu jew fl-ezercizju tad-dritt jarreka hsara lil dan it-terz huwa ghandu jwiegeb ghaliha. Hsara li ma jkunx responsabbli ghaliha jekk dak l-uzu jkun "fil-qies li jmiss" (Artikolu 1030, Kodici Civili);

L-ewwel perit gudizzjarju stabilixxa illi l-hitan u s-soqfa ta' l-attur baqghu esposti ghat-tixrib ghal zmien twil u l-hsara lahqet infirxet. Gie rilevat illi l-fatt illi l-konvenut gie imwaqqaf mill-PAPB milli jkompli bil-bini tieghu ma kellux

iservi ta' konfort jew skuzanti lit-tezi tal-konvenut. Effettivament xejn ma jiggjova lil min, b'att jew b'ommissjoni volontarja u kolpuza, jkun ta lok ghad-danni. Hi in fatti meritevoli ta' pjena akkoljiment il-gurisprudenza li affermat li "*l-kaz fortuwitu, il-forza magguri u l-istat ta' necessita` ma jehilsux mir-responsabilita` tad-danni jekk ikunu preceduti minn htija ta' min ikkaguna d-danni.*" (**Vol. XXX P III p 142; Vol. XXIV P I p 172**);

Fl-ambitu ta' din il-konsiderazzjoni u ta' dak rilevat f'para. 24, 25 u 26 tar-rapport ta' l-ewwel perit tekniku din it-talba attrici timmerita li tigi kondiviza u akkolta;

Fl-ahharnett din il-Qorti ma tistax ma tissenjalax il-fatt tad-dewmien esagerat, certament mhux tort tal-Qorti, li hadet din l-istanza biex tasal sal-finalita` taghha, spiss drabi rizultat ta’ fatturi varji li jirrendu fix-xejn il-proprjeta` procedurali ta' kull kawza, senjatament l-ispeditezza u dawk l-osservanzi l-ohra li minnhom jiddependi l-andament u l-beneficcju tal-kawza. Is-sikurezza processwali ma jista', u ma ghandha jkollha l-ebda konfort mill-massima "*habent sua sidera lites*". Certu dewmien ma ghandux jigi inkoraggit u f'kull kaz ghandu jigi evitat meta jinhass ingustifikat.

Ghal dawn il-motivi;

Tiddikjara u tiddeciedi l-kawza billi ghal motivi dedotti tichad l-ewwel zewg talbiet attrici, kif ukoll ir-Raba' Talba li saret "*per inutile*" f'forma ta' talba, anke ghar-raguni dettata mill-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12, u dawn bl-ispejjez ghall-attur;

Invece tilqa' t-Tielet Talba u, filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenut fir-rigward, tillikwida d-danni fl-ammont ta' mitejn u disgha u erbghin lira Maltija (Lm249) li l-konvenut hu kkundannat ihallas lill-attur. L-ispejjez ta' din it-talba huma a kariku tal-konvenut.

(ft) Philip Sciberras

____

Onor Philip Sciberras
Imhallef

(ft) Emanuel Sciriha

____

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur