MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 1219/2003

Maria Dolores *sive* Doris Muscat, Anthony Muscat, Concetta Schembri, Joseph Muscat, Michael Muscat, Mary Scicluna u Rita Borg

Versus

Carmel *sive* Charles Micallef u martu Jacqueline Micallef

Din il-kawża hija dwar il-bogħod li għandu jinżamm meta jsir tħaffir qrib il-ħajt li jifred fond minn ieħor, skond l-art. 439 tal-Kodiċi Ċivili.

Fiċ-ċitazzjoni l-atturi jgħidu illi huma s-sidien tal-fond 133, Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, li jmiss mal-fond li jġib in-numri 129 u 131 fl-istess triq, proprjetà tal-konvenuti. Il-konvenuti qegħdin jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom u, kontra r-rieda espressa ta' l-atturi, ħaffru fil-proprjetà tagħhom f'bogħod anqas minn dak ta' sitta u sebgħin ċentimetru li trid il-liġi. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex ma jkomplux jagħmlu hekk u jerġgħu jqiegħdu l-

proprjetà kif kienet qabel, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti bi ksur tal-liġi u mingħajr il-kunsens ta’ l-atturi ħaffru fil-proprjetà tagħhom mingħajr ma żammew il-bogħod li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju;

2. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġgħu jqiegħdu kif kienet qabel dik il-parti tal-proprjetà li laħqu ħaffru f’bogħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju, jekk ikun meħtieġ b’konkos jew b’materjal ieħor, u, jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa, ukoll billi jaċċedu fil-proprjetà tal-konvenuti, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti; u

3. tikkonferma l-mandat ta’ inibizzjoni numru 1632/2003 u tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx jedd li jħaffru fil-proprjetà tagħhom f’bogħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju — waqt is-seduta tas-17 ta’ Frar 2004 l-atturi qalu illi ma jinsistux fuq din l-aħħar talba billi l-istess talba saret biżżejjed fiż-żewġ talbiet ta’ qabel.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. kull xogħol ta’ tħaffir sar mill-eċċipjenti jew minn nies imqabbda minnhom skond il-liġi, bil-permessi meħtieġa, u l-ħin kollu taħt is-superviżjoni ta’ perit;

2. meta ġew notifikati bil-mandat ta’ inibizzjoni ix-xogħlijiet kienu ġà saru;

3. il-liġi trid illi jinżamm bogħod fit-tħaffir biex ma ssirx ħsara fil-fond qarib; issa li x-xogħlijiet ġà saru u ħsara ma saritx, ftit hemm skop għal din il-kawża; u

4. ukoll jekk tintlaqa’ l-ewwel talba ta’ l-atturi, it-tieni u t-tielet talbiet għandhom jiġu miċħuda għax:

a. it-tieni talba ma tistax tintlaqa’ għax blat imqatta’ u mneħħi ma jista’ qatt jitqiegħed lura f’postu, u ma hux meħtieġ illi jsir konkos jew materjal ieħor minflok ladarba ma saritx ħsara fil-fond qarib; u

b. it-tielet talba ma tistax issir għax ix-xogħlijiet saru qabel ma kien notifikat il-mandat ta’ inibizzjoni, u ma jistax jitwettaq mandat ta’ inibizzjoni meta jkun ġà sar dak li bis-saħħa tal-mandat irid jinżamm milli jsir.

Dwar il-fatti li wasslu għal din il-kawża ftit hemm jew jista' jkun hemm kontestazzjoni. Il-konvenuti stess jistqarru illi ma żammewx il-bogħod li trid il-liġi meta kienu qegħdin iħaffru qrib il-ħajt li jifred il-fond tagħhom minn dak ta' l-atturi, għax dehrilhom illi l-liġi trid illi jew jinżamm il-bogħod jew inkella ma ssirx ħsara: jew waħda jew l-oħra, iżda mhux it-tnejn. L-interpretazzjoni tal-konvenuti, iżda, hija żbaljata: il-ġâr li jħaffer huwa marbut kemm illi jżomm il-bogħod ta' sitta u sebgħin ċenteżmu[1] u wkoll illi jagħmel tajjeb għall-ħsara li jagħmel minkejja li jkun żamm il-bogħod li trid il-liġi[2].

L-ewwel talba ta' l-atturi għalhekk sejra tintlaqa'; fadal biss li naraw tistax tintlaqa' wkoll it-tieni waħda billi l-konvenuti jiġu mġiegħla, ladarba l-blat li tqatta' u tneħħa ma jistax jerġa' jitqiegħed fil-post, iqiegħdu minfloku konkos jew materjal ieħor.

Billi kienet teħtieġ il-fehma ta' espert fuq din il-materja, il-qorti b'dikriet tat-3 ta' Settembru 2004 ħatret perit tekniku biex jirrelata dwar jekk hux teknikament possibbli u konsiljabbli li jsir dak li trid it-tieni talba. Il-perit irrelata fis-17 ta' Novembru 2004 u qal illi għalkemm huwa possibbli illi jingħata konkos mal-ħajt li bnew il-konvenuti biex jagħmel tajjeb għat-tħaffir żejjed, dan ma hux konsiljabbli li jsir għax ma jżid xejn mas-saħħa ta' l-istruttura u jservi biss biex jingombra l-proprjetà tal-konvenuti. Waqt is-seduta tas-17 ta' Frar 2005, iżda, kompla jfisser illi jkun tajjeb, u jżid is-saħħa strutturali tal-bini, jekk il-vojt bejn il-blat imqatta' u l-qoxra li tellgħu l-konvenuti jimtela' b'taħlita speċjali illi tagħqad u tifforma *bond* bejn il-blat u l-qoxra.

Il-qorti, għalkemm hija tal-fehma illi l-konvenuti jistħoqqilhom li jkunu mċanfra talli b'abbuż kbir kisru l-liġi, madankollu ma jidhrilhiex illi għandha tagħti rimedju li jkun biss emulattiv, għax ifixkel lill-konvenuti bla ma jkun ta' ġid għall-atturi. Madankollu, tifhem illi l-atturi għandhom jedd illi jsir dak li jista' jservi biex ipatti għall-konsegwenzi tal-għemil tal-konvenuti billi jsaħħaħ kemm jista' l-ħajt. Għalhekk sejra tordna illi, kif irrakkomanda l-perit, il-vojt

[1] Art. 439, Kod. Civ.

[2] Art. 440, Kod. Civ.

bejn il-blat imqatta' u l-qoxra mibnija mill-konvenuti jimtela' b'taħlita speċjali li tgħaqqad il-ħajt mal-blat.
Il-qorti ma hijiex sejra tqis it-tielet talba, kemm għax l-atturi ma jinsistux dwarha u wkoll għax mandat ta' inibizzjoni huwa biss rimedju kawtelatorju u ma hux meħtieġ li jiġi "konfermat" b'sentenza.
Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tgħid illi l-konvenuti bi ksur tal-liġi u mingħajr il-kunsens ta' l-atturi ħaffru fil-proprjetà tagħhom mingħajr ma żammew il-bogħod li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahrejn millum, u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar li qiegħed jinħatar għalhekk, jimlew il-vojt bejn il-blat imqatta' u l-qoxra mibnija minnhom fil-kantina tal-fond tagħhom b'taħlita li tagħqad, kif iridu l-arti u s-sengħa. Fil-każ illi l-konvenuti ma jagħmlux ix-xogħol meħtieġ fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jqabbdu huma lil min jagħmel ix-xogħlijiet, dejjem taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar, u bis-setgħa wkoll li jidħlu fil-fond tal-konvenuti meta jkun meħtieġ biex jagħmlu x-xogħlijiet, u l-ispejjeż relativi, approvati mill-perit, iħallsuhom il-konvenuti.
Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji kollha, fosthom ukoll dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.
Dan kollu hu bla ħsara għall-jeddijiet ta' l-atturi taħt l-art. 440(1) tal-Kodiċi Ċivili.

< Sentenza Finali >

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