MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 235/1994/1

Carmelo Zammit; u b'nota tal-25 ta' Ottubru 1996 Carmelo Curmi assuma l-atti tal-kawża minflok l-istess Carmelo Zammit

Versus

Carmelo Baldacchino

F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex għad-danni għax qiegħed igħid illi l-konvenut għamel ħsara fi proprjetà tiegħu mikrija lill-istess konvenut.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid tal-għalqa magħrufa bħala *tal-Loġġja*, fil-kuntrada *tal-Ħandaq*, fi Triq tal-Ħandaq, kantuniera ma' Sqaq Għar Ram, limiti ta' Ħal Qormi u Ħaż Żebbuġ, li hu jqabbel lill-konvenut.

Il-konvenut ftit qabel ma nfetħet il-kawża waqqa' parti mill-ħajt tas-sejjigħ li jaqsam l-għalqa mit-triq, *circa* sitt metri (6 m) tul u żewġ metri u nofs (2.5m) għoli. Il-konvenut neħħa wkoll il-ħamrija, madwar żewġ metri (2 m) għoli, fetaħ moħdija wiesgħa *circa* ħames metri (5 m) u ħoloq

rampa twila bejn ħmistax-il u għoxrin metru (15-20 m). Il-mogħdija tagħti aċċess għal proprjetajiet oħra u għalhekk tista' twassal ukoll biex terzi persuni jippretendu jedd ta' servitù fuq l-art ta' l-attur.

Il-konvenut għamel dan kollu mingħajr il-permess ta' l-attur, u bla ma l-attur kien jaf, u naqas milli jreġġa' kollox kif kien qabel meta l-attur talbu jagħmel hekk. B'dan l-għemil tiegħu l-konvenut għamel ħsara lill-attur.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. jekk ikun meħtieġ, tgħid illi l-konvenut għamel danni fil-għalqa ta' l-attur imqabbla lilu;

2. tordna lill-konvenut sabiex, f'terminu perentorju u taħt id-direzzjoni ta' perit, jerġa' jibni l-ħajt tas-sejjigħ kif iridu s-sengħa u l-arti u b'materjal tajjeb għalhekk, u jerġa' jimla' bil-ħamrija li hu neħħa l-mogħdija li ħoloq; u

3. tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel hu stess, bi flus il-konvenut, ix-xogħlijiet li tordna l-qorti fil-każ illi l-konvenut jibqa' ma jagħmilhomx wara li jagħlaqlu ż-żmien.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra legali tal-11 ta' Novembru 1993 u ta' ittra uffiċjali tat-23 ta' Novembru 1993.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma huwiex minnu illi għamel ħsara fl-għalqa;

2. f'kull każ hu għandu kull jedd illi jagħmel xogħlijiet fl-għalqa mqabbla lilu;

3. ix-xogħlijiet li għamel saru biex jidħlu l-inġenji u l-makkinarju tiegħu u hekk jinħadmu aħjar l-uċuħ tar-raba'; u

4. hu kiseb il-permess ta' l-attur bħala sid ir-raba' qabel ma għamel ix-xogħlijiet.

B'dikriet tat-13 ta' Jannar 1995 il-qorti ħatret lill-A.I.Ċ. Anthony Bailey sabiex, wara li jagħmel aċċess fuq il-post, igħid x'kienu x-xogħlijiet li saru u jekk fil-fehma tiegħu saritx ħsara. Sas-17 t'Ottubru 1997 il-Perit Bailey kien għadu ma irrelatax, u l-qorti għalhekk b'dikriet mogħti dakinhar ħassret il-ħatra tiegħu u floku ħatret lill-A.I.Ċ. René Buttigieg. Sal-5 ta' Frar 2004, il-Perit Buttigieg kien għadu ma irrelatax; il-qorti għalhekk b'dikriet mogħti dakinhar ħassret il-ħatra tal-Perit Buttigieg u floku ħatret lill-A.I.Ċ. Mario Cassar, li ħalef ir-rapport fit-3 ta' Diċembru 2004.

Waqt li kienet miexja l-kawża in-nofs mhux maqsum tal-proprjetà fl-għalqa ġie f'idejn Carmelo Zammit, li għalhekk assuma l-atti bħala attur fil-25 t'Ottubru 1996. In-nofs mhux maqsum l-ieħor kien xtrah il-konvenut b'kuntratt tal-4 t'Ottubru 1995. Il-fatt illi l-konvenut illum huwa ko-proprjetarju ma jibdel xejn mill-meritu tal-kawża għax il-fatti relevanti seħħew qabel ma l-konvenut kiseb sehem mill-proprjetà.

Il-kawża saret għax l-attur igħid illi l-konvenut, li għandu l-għalqa mqabbla f'idejh, waqqa' ħajt tal-għalqa u neħħa ħamrija li biha ħoloq rampa, u hekk ħoloq aċċess li jistgħu jinqdew bih terzi u hekk dawn jistgħu 'il quddiem jivvantaw li kisbu servitù fuq l-għalqa. Fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni maħlufa minnu l-attur qal ukoll illi dan kollu sar mingħajr il-kunsens tiegħu.

Fl-*affidavit* minnu maħluf fis-7 t'Awissu 2002, il-konvenut qal li hu ma għamel xejn minn dak li qiegħed igħid l-attur, għax il-fetħa fil-ħajt u r-rampa kien sabhom hemm meta l-għalqa ġiet f'idejh għall-ħabta ta' l-1958, qabel ma kien xtraha l-attur. Ikompli jgħid illi x-xogħol sar minn missieru wara li kien kiseb il-permess ta' ċerta Maria Cassar, li kienet is-sid dak iż-żmien.

Dak li qal il-konvenut fl-*affidavit*, iżda, huwa mgiddeb minn dak li stqarr hu stess, ukoll bil-ġurament, meta ħalef id-dikjarazzjoni li ssir man-nota ta' eċċezzjonijiet, għax fir-raba' paragrafu tan-nota kien qal illi kien hu — u mhux missieru — li kiseb il-permess ta' l-attur Carmelo Zammit — u mhux ta' Maria Cassar — biex għamel ix-xogħlijiet.

Tgħid il-konvenut bidel il-verżjoni għax Maria Cassar hija mejta u ma tistax tiċħad dak li qal fuqha?

Fiċ-ċirkostanzi, il-qorti hija tal-fehma illi ma tistax toqgħod fuq dak li qal il-konvenut, u għalhekk temmen illi x-xogħlijiet tassew saru mingħajr il-kunsens ta' l-attur bħala sid il-kera.

Ir-raba' eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenut igħid illi hu għandu jedd illi jagħmel ix-xogħlijiet li saru.

Il-konvenut bħala kerrej ma kellu ebda jedd iwaqqa' ħitan. L-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili igħid illi l-kerrej ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħjar il-kunsens ta' sid il-kera.

It-tieni eċċezzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

Fl-ewwel eċċezzjoni l-konvenut igħid illi ma għamilx ħsarat fl-għalqa.

It-twaqqigħ ta' ħajt li jifred l-għalqa mit-triq pubblika ma jistax ma jitqiesx ħsara. Barra minn hekk, il-perit tekniku mqabbad mill-qorti qal illi x-xogħol ma sarx kif iridu l-arti u s-sengħa. Lanqas l-ewwel eċċezzjoni, għalhekk, ma hija tajba.

Fit-tielet eċċezzjoni l-konvenut qal illi x-xogħlijiet saru biex ikun jista' jdaħħal inġenji fl-għalqa.

Li kieku x-xogħlijiet li għamel il-konvenut kienu żgħar u li faċilment jitreġġgħu lura, u li ma jagħmlux ħsara lill-ħaġa jew lill-interessi tas-sid, kien ikollu mnejn il-konvenut igħid bir-raġun illi r-rifjut tal-kunsens ta' l-attur biex isiru x-xogħlijiet sar *ad æmulationem*. Fil-każ tallum, iżda, saret ħsara lill-benefikati u x-xogħol ma sarx kif irdu l-arti u s-sengħa. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, it-tielet eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn millum jerġa' jibni, kif iridu l-arti u s-sengħa, il-ħajt imwaqqa', u jerġa' jimla' bil-ħamrija l-mogħdija fl-għalqa. Fil-każ illi l-konvenut ma jlestix dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalu, l-attur ikollu s-setgħa li jagmel hu x-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenut. F'kull każ, ix-xogħlijiet, kemm jekk isiru mill-konvenut kif ukoll jekk isiru mill-attur, għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar.

Il-konvenut għandu jħallas l-ispejjeż kollha mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

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