MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 334/1990/2

Carmel Fenech

vs

Andrew Buhagiar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mit-3 ta' April, 1990, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

Il-fond tal-attur u dak tal-konvenut sitwati H-Attard huma adjacenti ghal xulxin;

Jirrizulta illi l-konvenut hawwel fil-bitha tieghu sigar mhux fid-distanza regolamentari mill-hajt divizorju komuni bejn iz-zewg fondi;

Jirrizulta illi l-livell tal-hamrija fil-fond tal-konvenut hi approssimattiv mitt centimentru (100cm) 'il fuq mill-livell tal-kuridur tal-fond tal-attur;

L-attur qieghed konsegwentement isofri dannu fil-fond tieghu;

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1) tiddikjara, permezz ta' perit nominand, illi l-hamrija u s-sigar fil-fond tal-konvenut qed jaghmlu hsara lill-fond tal-attur;

2) tikkundanna lill-konvenut jaghmel dak kollu mehtieg u kif dirett mill-istess perit nominand, biex jelimina l-hsara fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi;

3) tikkundanna *inoltre* lill-istess konvenut biex jaghmel tajjeb ghad-danni ga' sofferti mill-attur; u

4) fin-nuqqas li l-konvenut ma jottemperax ruhu kif hekk dirett, biex l-attur jigi awtorizzat jaghmel l-istess xogholijiet mehtiega *a spejjez* tal-konvenut;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tal-20 ta' Frar, 1980, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha ecepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok ic-citazzjoni fil-kawza fl-ismijiet premessi hija intempestiva peress illi dak li ippermetta l-attur fic-citazzjoni tieghu hija semplici allegazzjoni li mhux bazata lanqas biss mic-certifikat tal-Perit Alfred Grech. DOK A, esebit mac-citazzjoni.

2. Fit-tieni lok it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi mhux veru li l-hamrija u s-sigar fil-fond ta' l-eccepjent qed jaghmlu hsara fil-fond ta' l-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Gunju, 1990, li *in forza* tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Michael Refalo;

Rat il-verbali tax-xhieda u l-inkartament mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fit-12 ta’ Settembru, 1994, u minnu mahluf fl-udjenza tad-29 ta’ Marzu, 1995;

Rat in-nota tal-attur tat-3 ta’ April, 1995, li *in forza* taghha talab il-hatra ta’ periti addizzjonali;

Semghet lill-perit tekniku *in eskuzzjoni*;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ Dicembru, 1995, li *in forza* tieghu ordnat li peress li s-sigar ma kienux f’distanza li titlob il-ligi, ordnat li dawn is-sigar jinqalghu taht id-direzzjoni tal-perit b’mod li possibilment ma ssirilhomx hsara;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-22 ta’ Frar, 1996, *in forza* tieghu giet sospiza l-esekuzzjoni tad-digriet sabiex tisma’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Rat id-decisjoni ta’ din il-Qorti moghtija fit-13 ta’ Jannar, 1997, li *in forza* tieghu rrevokat *‘contrario imperio’* id-digriet taghha tat-12 ta’ Dicembru, 1995;

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-14 ta’ Novembru, 1997, li *in forza* taghha cahdet it-talbiet tal-attur;

Rat l-appell interpost mill-attur;

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2003, li *in forza* taghha laqghet l-appell tal-attur, irrevokat s-sentenza appellata, b'dana li l-atti gew rinvjati ghal quddiem din il-Qorti sabiex tordna l-iskavar mehtieg, u biex fid-decizjoni eventwali tal-Qorti, din tqies ukoll dak li jkun irrizulta ulterjorment, u wara li din tkun ukoll semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Frar, 2004, li *in forza* tieghu, peress li l-AIC Michael Refalo m'ghadux jaccetta nomini mill-Qorti bhala espert, hatret bhala perit tekniku lill-AIC Godwin Abela sabiex jaghmel dak ordnat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u sabiex, wara li jkun ghamel l-indagini mehtiega, jara jekk ghandux izid mal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku precedenti;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fit-28 ta' Marzu, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tad-19 ta' April, 2005;

Rat li l-attur ma insisthiex ghall-hatra ta' periti addizzjonali u t-talba, *kwindi*, ghandha titqies li giet rinunzjata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din il-kawza tikkoncerna allegazzjoni li sigar imhawla mill-konvenut fil-proprjeta' tieghu, ma twahlux fid-distanza li trid il-ligi mil-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, u wkoll li dawn is-sigar qed jikkagunaw hsara lill-fond tal-attur. Min-natura taghha, din hi kawza semplici, *pero'*, kif sfortunatament gieli jigri, l-kawza ikkomplikat ruhha, tant li hu biss hmistax-il sena wara il-ftuh taghha, li l-kawza sejra issa tigi decisa.

Mill-provi jirrizulta li l-ewwel ma bena kien l-attur. Il-post tieghu gie kompletat f'Settembru tal-1964, u, f'dak iz-zmien, il-fond tal-konvenut ma kienx ghadu nbena; l-attur, *pero'*, dahal fil-fond fl-1985 wara li akkwistah minghand terzi. Il-konvenut akkwista l-fond tieghu fl-1982. Il-konvenut xtara l-fond mibni u lest, *pero'*, huwa zied il-hamrija li kien hemm ma tul il-hajt komuni, u dana fl-ewwel sentejn li kien fil-post. L-attur induna li fl-1987 bdiet taqa' z-zebgha minn mal-hajt intern appogg mal-fond tal-konvenut. Jirrizulta li s-sigar meritu tal-kwistjoni thawlu mill-konvenut wara li kien dahal fil-fond l-attur.

Mir-rapporti li gew ippresentati jirrizulta car u bla dubju li t-tlett sigar li minnhom jilmenta l-attur ma tqieghdux fid-distanza li trid il-ligi. Hemm sigra tal-frott irqieq li hi 13-il pulzier 'il boghod mill-hajt komuni, sigra tal-lumi hi 12-il pulzier boghod u sigra ohra tal-frott irqieq li hi 11-il pulzier 'il boghod mill-hajt li jaqsam id-divizjorju tal-partijiet. Dawn is-sigar, kif ikkonkludew ukoll iz-zewg periti teknici mqabda mill-Qorti, huma imhawla izjed qrib il-hajt divizorju mid-distanza ta' pied u sitt pulzieri regolata fl-artikolu 437(2) tal-Kodici Civili, id-distanza l-aktar favorevoli ghall-konvenut.

Min naha l-ohra, ghalkemm l-ewwel perit tekniku ma setax jistabilixxi jekk is-sigar tal-konvenut humiex jew le jaghmlu hsara fil-fond tal-attur (peress li ebda tahfir ma sar biex dan jigi determinat), it-tieni perit tekniku, wara li ghamel il-kostatazzjonijiet mehtiega, irrelata li s-sigar m'ghandhomx eghruq li qed jaghmlu hsara jew jippenetraw fil-hajt divizorju bejn l-attur u l-konvenut.

Mill-premess, jirrizulta li t-talba tal-attur bazata fuq l-allegazzjoni li s-sigar qed jikkawzaw hsara fil-fond tal-attur, ma gietx ippruvata. L-umdita' li ra l-attur mhux gejja mill-hamrija u/jew sigar li hawwel il-konvenut u, *kwindi*, l-azzjoni attrici bbazata fuq din il-premessa ma tistax tirnexxi.

Kif qalet, *pero'*, l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha, it-talba attrici mhix bazata biss fuq il-hsara li allegatament is-sigar kienu qed jaghmlu fil-hajt divizorju,

izda wkoll fuq il-fatt biss li dawn ma gewx imhawla fid-distanza li trid il-ligi. L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-fatt, osservat hekk:

"Lanqas ma taqbel din il-Qorti mal-konkluzzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti li fl-atti tac-citazzjoni ma jezistix ness bejn il-fatt li s-sigar ma gewx imhawlin kif titlob il-ligi u t-talbiet tal-attur. Huwa minnu li d-dicatura uzata fit-talbiet hija wahda generika ghall-ahhar, imma kemm it-tieni kif ukoll it-tielet premessi fl-att tac-citazzjoni huma cari u evidenti bizzejjed kif huma esposti. Huma evidenti li l-bazi ta' l-azzjoni tal-attur, wahda ta' danni, hija relatata maz-zewg fatturi kif jissemmghu f'dawn iz-zewg premessi fl-att tac-citazzjoni".

Fil-principju, l-Qorti taqbel li d-distanzi li l-ligi timponi fit-Titolu li tittratta s-servitujiet ghandhom jigu osservati f'kull kaz, minghajr htiega li jigi determinat jekk in-nuqqas li tigi osservata d-distanza stabbilita, johloqx pregjudizzju jew hsara lill-gar. Hekk, fil-kawza, "Mangion vs Borg", decisa minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, intqal li d-distanza ta' zewg piedi u nofs stabbilita fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili, giet stabilita b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni. Hekk ukoll fil-kawza, "Camilleri vs Curmi", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995, qalet li d-distanza kontemplata fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili, tapplika anke jekk 'l hinn mill-hajt divizorju, fil-proprjeta' tal-gar, ma hemmx tieqa jew apertura ohra, u, ghalhekk, ma jsofrix pregjudizzju bil-fatt li t-tieqa infethet f'distanza anqas minn dik stabbilita fil-ligi. Fil-kawza "Mizzi vs Corso", decisa wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju, 2003, gie osservat li l-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregjudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Fl-istess sens hija s-sentenza moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Azzopardi vs Azzopardi", decisa fl-24 ta' Settembru, 2004.

Fil-kaz ta' sigar, *pero'*, wiehed irid jikkunsidra l-effett tal-artikolu 437(4). Fil-fatt, dan l-artikolu l-ewwel jelenka d-

distanzi li s-sigar, dwieli u xtieli jridu jzommu mil-linja li taqsam il-fondi, is-subartikolu tlieta jaghti, imbaghad, dritt lill-gar li jitlob li s-sigar imhawwla f’boghod anqas jigu maqlugha, fil-waqt li s-subartikolu erba’ jiddisponi:

“Izda, il-Qorti tista’ taghti lil sid dawk is-sigar il-ghazla jew le jaqlaghhom, jew li jaghmel, bi spejjes tieghu, fossijiet jew xogholijiet ohra mehtiega biex ma tkun tista’ ssir ebda hsara fil-fond tal-gar”.

Fil-fatt, fil-kawza “Azzopardi vs Spiteri”, decisa minn din il-Qorti fit-13 ta’ Ottubru, 1983, il-Qorti ordnat il-qlugh ta’ sigra tal-harrub li ma kienetx imwahhla fid-distanza legali, wara li qieset li dik is-sigra tant kienet vicin il-linja divizzorja, li ma setghux isiru xogholijiet, bhal fossa, biex tigi evitata hsara fil-fond tal-gar.

F’dan il-kaz jirrizulta mill-iskavar li ghamel il-perit tekniku, li ma kienx hemm xi eghruq kbar jew ta’ natura tali li setghu jikkawzaw xi danni jew penetrazzjoni fil-hajt divizorju. Gie ikkonstatat ukoll li l-pedament tal-hajt divizorju jew dak il-parti tal-hajt midfun fil-hamrija tal-konvenut, kien miksi u mizbugh bil-qatran. Peress li jirrizulta li l-hajt divizorju, almenu fil-parti li tinsab il-gjardina, kien tal-*bricks*, materjal aktar poruz li normalment ma jintuzax biex jindifen jew bhala pedament, u peress ukoll li l-livell tal-madum tal-art tal-fond tal-attur kien fl-istess livell tal-qatran, u allura qed isir *“bridging”* u b’hekk l-umdita’ titla’ mal-hajt permezz tal-madum, m’hemmx x’isir fil-fond tal-konvenut biex jitwaqqaf l-umdita’ li qed isofri l-attur. Dan, jigi enfasizat, huwa rizultat tan-nuqqasijiet fil-fond tal-attur, jew rizultat tal-mod ta’ kif l-awtur tal-attur bena l-fond, u ghal dan la jista’ jipprevedi u lanqas jaghmel tajjeb il-konvenut. L-artikolu 437(4) tal-Kodici Civili jaghti l-poter lill-Qorti ma tordnax il-qlugh tas-sigar, avolja dawn ma jkunux twahlu fid-distanza legali, jekk tista’ tigi evitata hsara lill-gar. F’dan l-artikolu, ghalhekk, l-element ta’ pregjudizzju huwa rilevanti. F’dan il-kaz jirrizulta li s-sigar mhux qed jikkawzaw hsara u, fil-fatt, kienu ittiehdu mizuri biex ma tkunx tista’ ssir hsara fil-fond tal-gar. *Kwindi*, fic-cirkustanzi esistenti, u la darba *“xogholijiet mehtiega”* gia saru, il-Qorti thoss li

m'ghandhiex tordna l-qlugh tas-sigar. Ovvjament, jekk 'l quddiem, l-eghruq tas-sigar jikkawzaw hsara lill-fond tal-attur, il-konvenut, jew ta' min tkun il-proprjeta', ikun irid jaghmel tajjeb, ghax fil-waqt li l-preskrizzjoni ghall-holqien ta' servitu' hi ta' 30 sena (u *kwindi*, wara li jghaddi dak iz-zmien, il-gar ma jistax jitlob li jinqalghu s-sigar minhabba l-fatt biss li m'humiex fid-distanza legali), f'kaz ta' danni, il-preskrizzjoni applikabbli tibda' tghaddi minn meta tinholoq il-hsara, u anke jekk persuna jkollha dritt izomm oggett f'certu stat, ma jfissirx li dak l-oggett ghandu jithalla jikkawza hsara lill-terzi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tichad it-talbiet tal-attur.

L-ispejjes tal-kawza, hlief ghal dawk gia decisi, fic-cirkustanzi ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, bid-dritt tar-registru jithallas mill-attur.

< Sentenza Finali >

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