MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 718/2003/1

Joseph u Jacqueline konjugi Grech

vs

Noel Cassar

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Frar, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-8 ta April 2003 fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jigi kkundannat ihallashom is-somma ta seba mija u tnejn u tletin lira disgha u erbghin centezmu (LM732.49) rapprezentanti kwantu ghal Lm475 bhala hsarat kkagonati mill-konvenut fil-fond ta l-atturi wara xogholijiet strutturali li huwa ghamel fil-fond numru 105 Triq Ninu Cremona, Paola u kwantu

ghal Lm222.49 huma dovuta bhala appogg li l-konvenut ghamel ma l-ewwel sular u l-washroom tal-fond tal-atturi u kwantu ghal Lm35 bhala drittijiet professjonali nkorsi mill-atturi.

Bl-ispejjes inkluzi inkluzi dawk ta l-ittra ufficcjali datata 31 ta Jannar 2003 u bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-precitata ittra ufficcjali kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut flimkien mal-kontro-talba tieghu prezentata fil-5 ta Mejju 2003 fejn giet kontestata t-talba attrici stante li (a) nuqqas ta ntegrita tal-gudizzju in vista tan-nuqqas ta martu fil-kawza, (b) giet ammessa t-talba ghal hlas tal-appogg (c) ebda hsarat ma gew kawzati oltre li l-ammont relattiv mitlub huwa ezagerat, b'riserva ta eccezzjonijiet ulterjuri;

In kontro-talba il-konvenut qed jitlob li l-atturi ghandhom jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta mitejn u hamsin lira (Lm250) rapprezentanti l-ispejjes inkorsi sabiex jissewwa l-hajt divizorju.

Ra r-risposta prezentata mill-atturi fil-konfront tal-kontro-talba prezentata kontra taghhom datata 14 ta Mejju 2003 fejn ikkontestaw l-istess peress li ma kien jehtieg ebda tiswija fil-hajt divizorju biex dana joghla oltre l-preskrizzjoni tal-istess talba ai termini tal-artikolu 2149 (a) tal-Kodici Civili.

Ra l-provi mressqa u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

Il-Perit Joseph Mangion kien spezzjona l-fond ta l-atturi u wara li kkonstata l-hsarat hejja u pprezenta "condition report" a fol 15 sa 17 tal-process u kkonferma l-istess bil-gurament tieghu. Ipprezenta wkoll l-istima tal-hajt tal-appogg a fol 18 tal-process liema ammont pero ma hux kkontestat mill-konvenut. L-istess Perit ikkonferma wkoll li tali hsarat gew kawzati per konsegwenza ta xogholijiet esekwiti fil-proprjeta tal-konvenut.

L-attur Joseph Grech spjega f'aktar dettal kif issuccedew il-hsarat fil-proprjeta tieghu. Il-konvenut kien waqqa l-bini tieghu u rega bnieh mill-gdid. Illi meta sar ix-xoghol ta skavar biswit il-proprjeta tieghu, x'aktarx ma gietx rispettata id-distanza legali ta zewg piedi u nofs. Per konsegwenza ta hekk il-hajt iccaqlaq b'xi nofs centimetri u hargulu l-konsenturi. Il-crane laqghatlu l-faccata u l-hajt swiedlu bil-gmied mis-silencer. Kien anke xxarrab il-hajt fix-xita stante li kien ghadu mikxuf. Fil-hajt tal-appogg mit-tieni sular il-fuq ghadu jinsab immarkat b'diversi sinjali.

Mart il-konvenut tikkonferma li l-atturi kienu lmentaw maghhom dwar diversi hsarat. Tgid li huma kienu disposti li jirrimedjaw il-hsarat pero qatt ma kienu avvicinati sabiex ihallsu xi somma flus bhala danni. Ghalkemm tammetti li ghandhom ihallsu tal-appogg, pero`, fl-istess hin tinsisti li huma ghandhom jithallsu tal-ispejjes tal-hajt tal-bitha li qalghu u bidlu. Fl-istess hin tghid ukoll li l-hajt tal-bitha kienu kahluh u bajduh u li dana sar qabel sentejn. Tikkonferma li l-hajt kienu ghollewh xi zewg filati aktar minn kif kien ghal bzonnijiet taghhom. In kontro-ezami tghid li ma kienux gabu perit biex jiccertifika li tali hajt kien jinsab fi stat hazin pero tinsisti li kienu bidluh ghax kien dghajjef u mhux ghax riedu jgholluh aktar.

Il-konvenut Noel Cassar ukoll jikkonferma li kien ra whud mill-hsarat lamentati mill-atturi u li kien diversi drabi offra li jirrimedja l-istess bin-nies tieghu. Ghalkemm kien ircieva l-istima minn ghand il-Perit tal-atturi u ghalkemm ma qabilx maghha, huwa ighid li ma ghamel xejn biex jivverifika l-kontenut tal-istess, anqas mal-perit tieghu Renato Laferla.

Mario Cassar imqabbad mill-konvenut ighid li huwa kien inakrigat biex jizbogh il-faccata tal-atturi mill-gallarija l'isfel ghal prezz ta Lm35 u li kien ser jithallas mill-bennej. Dan baqa ma ghamlux ghax l-atturi riedu li l-faccata tinzebah kollha minn fuq sa isfel.

Il-Perit Renato Laferla, nkarigat mix-xogholijiet fil-proprjeta tal-konvenut ighid li l-attur kien indikalu whud mill-hsarat lamentati minnu pero dan ta l-ahhar qallu li kien ser

jirranghom hu stess peress li kienu affarijiet zghar. In kontro-ezami jirrizulta li kien hemm xi affarijiet li ma kienx jiftakarhom u di piu ma kienx ha notamenti ta dak li kien ikkonstata kemm ghax deherlu li kienu ta entita zghira u kif ukoll ‘il ghaliex l-attur kien qallu li ser jirranga kollox hu. Jiftakar pero li meta kien mar, ix-xoghol ta bini ghand il-konvenut kien ghadu ghaddej, anzi kien ghadu fil-bidu – kien ghadu fix-xoghol ta pedamenti u ghalkemm mar fuq il-post diversi drabi, qatt ma rega dahal fil-fond tal-atturi – anqas kien f’posizzjoni li jgharfu lill-attur prezenti fl-Awla. Illi ghalhekk meta tqis din ix-xhieda tal-Perit Laferla u l-istadju bikri li fih kien ra l-fond tal-atturi ftit li xejn tista sservi ta rilevanza ghal kaz odjern. Jigi notat inoltre li dan il-Perit ma ntalab jikkummenta xejn dwar ir-rapport tal-Perit Mangion u anqas ma ntalab jixhed dwar l-allegat stat hazin tal-hajt tal-bitha.

Illi ghalhekk ma hemmx dubbju li (1) Il-proprjeta tal-atturi sofriet hsarat per konsegwenza diretta tax-xogholijiet li kienu qed jigu ezegwiti fil-proprjeta tal-konvenut; (2) Illi gew ben identifikati dawn l-imsemmija hsarat kemm mir-rapport tal-Perit Arkitett imqabbad mill-atturi, mix-xieda tal-atturi u kif ukoll in parti mix-xhieda moghtija mill-istess konvenut u martu oltre minn Mario Cassar; (3) Illi ma ngabet ebda prova mill-konvenuti li b’xi mod tista tikkontradici l-istimi maghmula mill-Perit Mangion fir-rapport tieghu.

Illi dwar il-kontro-talba mresqa mill-konvenut, dan it-Tribunal ihoss li ma ngabitx prova soddisfacenti dwar in-necessita ghal bdil tal-hajt tal-bitha – anzi t-Tribunal jinsab konvint li tali hajt fil-fatt inbidel mhux ‘il ghaliex kien tassew dghajjef izda semplicement ghall-esigenzi u gostijiet taghhom personali stante li kienu qed jibnu proprjeta ghal kollox gdida u riedu jghollu dan il-hajt aktar milli kien qabel.

Ghal dawn il-mottivi, it-Tribunal qed jiddeciedi dan il-kaz billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-kontro-talba minnu mressqa u kwindi qed jilqa l-ewwel eccezzjoni tal-atturi ghal kontro-talba, jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni ghal kontro-talba u konsegwentement

ghalhekk jilqa t-talbiet tal-atturi u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma kif rikjesta ta seba' mija u tnejn u tletin lira, disgha u erbghin centezmu (Lm732.49) bl-imghaxijiet legali dekorribbli b'effett mill-31 ta Jannar 2003 bl-ispejjez ta dina l-istanza ghandhom jigu sopportati nterament mill-istess konvenut."

Mill-atti ta' dan il-kaz jirrizulta li l-istanza promossa mill-atturi hi wahda ghar-rizarciment ta' danni li huma jallegaw li sofrew meta l-konvenut iddemolixxa proprjeta` tieghu adjacenti ghall-fond taghhom u rega' rrikostruwiha;

Hu provvdut bl-Artikolu 320, Kodici Civili illi "l-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmelx uzu pprojbit mil-ligi". "Dan ifisser li l-principju kien temprat bl-obbligu ta' min juza d-dritt tieghu li ma jaghmilx hsara lil haddiehor. *Qui suo iure utitur non videtur damnum facere*. Dan kif jiddisponi l-Artikolu 1030 tal-Kapitolu 16:- 'Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b' dan l-uzu'. Principji dawn temprati bil-limitazzjoni li kull wiehed kien iwiegeb ghall-hsara li tigri bi hitja tieghu, u li jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Artikolu 1031 u 1032 tal-Kapitolu 16)" - "**Is-Socjeta` APS Bank Ltd -vs- Is-Socjeta` Amalgamated Building Contractors Limited**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001;

Din il-konkluzjoni ssib sostenn anke fid-duttrina taljana li tikkummenta disposizzjoni (Artikolu 832) li hija sostanzjalment bhall-Artikolu 320 taghna, "*Il diritto di utilizzare e disporre dalla cosa in modo pieno ed esclusivo e ove si tratti di un fondo di effettuare su di esso le opere necessarie per il suo migliore sfruttamento, resta soggetto al generale principio del 'neminem laedere' per cui è configurabile la responsabilita` aquiliana nei confronti del proprietario per opere realizzate senza l' osservanza delle comune regole di diligenza e prudenza nel caso in cui*

arrechino pregiudizi a terzi, ivi incluso il proprietario del fondo vicino" - **Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, 23 ta' Marzu 2001**, Numru 4207);

Precizata din l-introduzzjoni, issa bl-ewwel aggravju tieghu l-konvenut appellant mhux qieghed strettament jikkontesta l-fatt tal-hsarat fil-fond ta' l-atturi imma qed jikkontendi li dawn kienu minimi. Oltre dan qed jissottometti wkoll illi l-atturi kellhom l-obbligu li jzommu d-dannu ghal minimu possibbli;

Jibda biex jinghad illi, kif jinsab deciz, "f' materja ta' danni mnisslin minn obbligazzjoni *ex delicto*, jew minn kwazi-delitt, huma dovuti dawk id-danni li jidderivaw mill- u fil-kors ordinarju bhala konsegwenza *di fatto* tal-forza li tkun originathom; u jistghu jigu rkuprati dawk id-danni li huma immedjati u prossimi, u mhux dawk remoti. Fi kliem iehor, il-principju sovran huwa li ghandha tigi kalkolata s-somma ta' flus li tkun adegwata sabiex taghmel tajjeb lil min ikun sofra t-tort, it-telf li huwa jkun sofra bhala rizultat naturali tad-danni li jkun gie lilu maghmul" ("**Salvatore Cannata *nomine* -vs- Kaptan Emanoli Skapinakis *nomine***", Qorti tal-Kummerc, 4 ta' Mejju 1953);

Dan premess, l-appellanti jippretendi li dawn id-danni kienu minimali. Huwa naturalment jikkampa dan fuq dak li qaltlu l-persuna mibghuta minnu ghal verifika u stima tal-hsarat, li incidentalment, ma giex prodott bhala xhud, kif ukoll fuq l-informazzjoni moghtija lilu mill-Perit Renato Laferla mqabbad minnu. Opportunement pero` jrid jigi rilevat hawnhekk illi dawk il-hsarat ssuccedew jew meta kien qed isir ix-xoghol ta' demolizzjoni (ara deposizzjoni ta' Marvic Cassar, fol. 26) jew meta r-rikostruzzjoni kienet ghadha fil-fazi tat-tqieghed tal-pedamenti (ara xhieda ta' AIC Laferla, fol. 44). Il-fatt jibqa' li l-istima tal-hsarat ta' l-Arkitett Joseph Mangion esebita a fol. 15 ma giet bl-ebda mod ikkuntrastata, kif hekk korrettement annota t-Tribunal;

Issa huwa veru li f' materja ta' danni huwa importanti l-principju illi min ibati l-hsara ghandu jaghmel dak kollu ragonevoli biex inaqqas il-hsara. Daqstant iehor pero` huwa principju wkoll illi d-danneggjat "mhux obbligat jitghabba b' pizijiet biex inaqqas il-hsara" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 249**) u "mhux tenut jippregudika ruhu jew il-proprjeta` tieghu biex inaqqasha" ("**John Xuereb -vs- James Edward Livick**", Appell Inferjuri, 3 ta' Novembru 1956). Jinsab, imbaghad, ipprecizat illi "l-kwestjoni ta' x' inhu ragonevoli li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara mhix kwestjoni ta' ligi imma ta' fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkustanzi ta' kull kaz partikulari u l-oneru tal-provi f' dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" ("**Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1969);

Fil-kaz prezenti l-konvenut jittanta jiskarika dan il-piz inkombenti fuqu skond il-precitata decizjoni billi jsostni li ghamel offerti lill-atturi biex jirripara l-hsara. Fil-hsieb tal-Qorti pero`, fuq l-ezami u l-apprezzament taghha tar-rizultanzi istruttorji, ma jidherx li dawn l-offerti kienu serji jew, ghallanqas, adegwati. Marvic Cassar, mart l-appellanti, titlaq mill-premessa illi, dwar il-hsara bil-gmied mill-*crane* fil-faccata tal-fond ta' l-atturi, huma ma ghandhomx x' jaqsmu billi l-atturi kellhom jirrangaw dwarha mal-bennej taghhom. Ciononostante, imbaghad, dan il-bennej taghhom ried jaghmel biss nofs il-faccata u baqa' ma ntlahaqx qbil. Anke minn dan il-fatt izolat jidher evidenti illi l-offerti li saru la kienu accettabbli u lanqas idoneji. Fuq kollox, l-appellanti ma gabx dik il-prova konkreta ta' x' kien mistenni ragonevolment mill-appellati biex inaqqsu l-hsara, li jidher mir-rapport tal-Perit Mangion li kompliet taccentwa ruhha fil-kors ta' l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet. L-aggravju fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jigi respint;

L-appellant iressaq b' aggravju iehor allaccjat mal-kontro-talba tieghu, michuda mit-Tribunal, illi l-bdil tal-hajt tal-bitha sar bl-accettazzoni ta' l-atturi u, dippju, il-hajt gdid li

ttella’ minflok dak l-iehor hu ta’ beneficcju ghall-istess atturi;

M’ hemmx kwestjoni li l-hajt in konsiderazzjoni kien wiehed komuni bejn iz-zewg proprjetajiet u allura, in forza ta’ l-Artikolu 493, Kodici Civili, l-appellant, ko-proprjetarju jew kompossessur tal-hajt, ma setax iwaqqa l-hajt komuni anke biex jerga’ jibnih ahjar minghajr il-kunsens ta’ l-atturi ko-proprjetarji ta’ l-istess hajt. “Dak li jista’ jaghmel huwa msemmi fl-Artikolu 491 (a) tal-Kapitolu 16, li jinqeda bil-hajt skond id-destinazzjoni tieghu kif huwa stabbilit bl-uzu, u anke f’ dan huwa limitat li ma jaghmelx dan l-uzu kontra l-interess tal-komunjoni jew b’ mod li ma jhallix lil ko-proprjetarji jew ko-possessuri l-ohra li jinqdew bih kif huma wkoll ghandhom dritt li jaghmlu skond is-subinciz (b) ta’ l-Artikolu 491” (“**Joseph Bajada -vs- Carmel Grima**”, Appell Civili, 4 ta’ Frar 1991);

Jissokta jigi precizat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Civili tal-11 ta’ Frar 1966 in re “**Terence Edward Crossey -vs- Mario Blackman**”, illi “hawn si tratta ta’ hajt komuni; sta bene illi wiehed mill-komproprjetarji jista’ jghollih, ghax dak id-dritt taghtihulu l-ligi; izda hu gust illi, peress li dan ix-xoghol isir iridu jintmessu d-drittijiet ugwali fuqu tal-vicin, u tista’ tkun necessarja l-invazjoni tal-proprjeta` tieghu u jista’ jkun hemm bzonn li jittiehdu prekawzjonijiet biex id-drittijiet tal-vicin ma jigux danneggjati, illi l-vicin - meta dan jigri jkun konsultat qabel jibda x-xoghol u jekk il-partijiet ma jiftehmux fuq dak li hemm bzonn isir biex ix-xoghol jista’ jsir bla dannu, li jkun hemm perizja biex taccetta l-prekawzjonijiet li jkun hemm bzonn”;

F’ dan il-kaz, jekk wiehed joqghod fuq ix-xhieda ta’ mart l-appellanti (fol. 26 *et seq.*), insibu skond il-versjoni taghha illi l-hajt komuni tal-bitha ta’ gholi ghaxar filati kien dghajjef, u li dak kostruwit minfloku sar aktar gholi: in parti b’ zewg filati izjed u f’ parti ohra minn gholi ta’ zewg sulari peress li xtaqu jtellghu kamra ghall-bzonnijiet taghhom. Jigi notat illi ma ngiebet ebda prova illi tabilhaqq il-hajt

sostitwit “kien qed jaqa’” (fol. 29), u jekk l-appellati gew informati li l-hajt kien ser jintmess dan ma jfisserx illi dan il-hajt ma kienx tajjeb jew li issa dak gdid hu ta’ beneficcju ghalihom, bil-konsegwenza li jridu jaghmlu tajjeb ghal nofs l-ispiza tieghu;

Il-verita` tidher li hi li t-twaqqigh tal-hajt li kien hemm kienet hekk necessitata minhabba li l-appellant kien intenzjonat jinnalza l-hajt ghal htigijiet tieghu, kif effettivament sar. In bazi ghal din id-deduzzjoni hi korretta s-sottomissjoni ta’ l-atturi appellati fir-risposta taghhom ta’ l-appell illi ghall-kaz japplika d-dispost ta’ l-Artikolu 415 Kodici Civili. Dan fil-fatt jippreskrivi illi “jekk il-hajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa’ l-gholi li jizdied, dak li jkun irid igholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bi spejjez tieghu, u kwantu ghaz-zieda fil-hxuna, ghandu jibniha fuq l-art tieghu”;

Din in-norma tikkostitwixxi f’ certu sens *lex specialis* fir-rispett tar-regim tal-komproprjeta`. Wiehed jista’ ghalhekk jaghmel sopra-elevazzjoni anke minghajr il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor tal-hajt; s’ intendi, salv il-limitu kostitwit mill-att emulattiv, vessatorju u bla utilita` ghal min jaghmlu. Ara “**Crossey -vs- Blackman**” (*ibid.*) u “**Emanuel Cauchi -vs- Charles Byers**”, Appell Civili, 14 ta’ Marzu 1995. Jinsab imbaghad deciz illi “*se il muro non è atto a sostenere tale innalzamento, quegli che vuole innalzarlo è tenuto a farlo ricostruire per intero a suo spese*” (“**Carmelo Mifsud -vs- Giovanni Borg *et***”, Qorti Civili, Prim' Awla, 11 ta’ Marzu 1910);

Jidderivi minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, ta’ fatt u ta’ dritt, illi lanqas it-tieni aggravju ma jista’ jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha premessi din il-Qorti tichad l-appell sottomess lilha u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ukoll ta’ din l-istanza jitbatew mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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