MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 730/1999/1

Louis **SAMMUT** u Franġiska Sammut

vs

Michael u Maria Carmela **CASHA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-26 ta' Marzu, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li l-Qorti (a) tikkundanna lill-imħarrkin biex jieħdu l-passi meħtieġa biex ma jsiru l-ebda ħsarat fil-ħajt li jifred il-bini tagħhom minn dak tal-istess imħarrkin waqt li dawn ikunu għaddejjin bix-xogħlijiet strutturali fil-post tagħhom, jew (b) li tordnalhom jagħtu garanzija xierqa u tajba biżżejjed biex tagħmel tajjeb għall-ħsara li tista' sseħħ fil-post tal-atturi;
Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-5 ta' Mejju, 1999[1], fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-atturi fit-12 ta' April, 1999, li bih ċaħdet it-talba tagħhom li

[1] Paġ. 13 tal-proċess

tisma’ l-kawża bl-urġenza minħabba l-periklu imminenti maħluq mix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru mill-imħarrkin fil-post tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-8 ta’ Lulju, 1999, li biha l-imħarrkin miżżewġin Casha laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li l-Qorti jmissha twarrabhom għaliex m’hemm l-ebda periklu għall-post tal-atturi bix-xogħlijiet li l-eċċipenti qegħdin jagħmlu fi ħwejjiġhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-27 ta’ Lulju, 1999, fuq talba magħmula mill-imħarrkin b’rikors tagħhom tat-8 ta’ Lulju, 1999, li bih ordnat li kopji tal-atti għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni 296/99 u 1100/99 jiddaħħlu fl-atti tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-1 ta’ Diċembru, 1999[2], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku biex jistħarreġ l-aspetti tekniċi tal-każ u jisma’ l-provi rilevanti;
Rat ir-rapport imressaq mill-imsemmi perit tekniku fil-5 ta’ Mejju, 2005[3], u mnnu maħluf waqt is-smigħ tat-28 ta’ Ġunju, 2005;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-28 ta’ Ġunju, 2005, li fih il-partijiet talbu lill-Qorti tħallihom iressqu lill-perit tekniku bħala xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fl-4 ta’ Awissu, 2005[4], bil-mistoqsijiet li riedu jagħmlu lill-perit tekniku;

Rat in-Nota mressqa fid-9 ta’ Jannar, 2006[5] mill-imsemmi perit tekniku bit-tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-imħarrkin;

Semgħet lill-imsemmi perit Alan Saliba jixhed bil-ġurament;

---

[2] Paġ. 50 tal-proċess
[3] Paġġ. 75 sa 108 tal-proċess
[4] Paġġ. 111 – 2 tal-proċess
[5] Paġġ. 114 – 5 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Frar, 2006, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta' Kritika imressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' Mejju, 2006[6];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal għoti ta' rimedju kontra ħsara li tista' ssir f'bini minħabba xogħlijiet strutturali f'bini ieħor li jmiss miegħu. L-atturi wrew il-biżgħa li d-dar tagħhom sejra ġġarrab ħsarat minħabba li l-imħarrkin kienu qegħdin jibnu l-post tagħhom mill-ġdid u nqdew bil-ħajt li jifred iż-żewġ postijiet u rabtu l-bini l-ġdid miegħu;

Illi l-imħarrkin jiċħdu li x-xogħol li kienu qegħdin jagħmlu seta' wassal biex il-bini tal-atturi jġarrab il-ħsarat li minnhom qegħdin jibżgħu;

Illi l-fatti li jirrigwardaw din il-kawża u li joħorġu mill-atti juru li l-atturi jgħixu ġol-post bin-numru sitta u sebgħin (76) [qabel kien iġib in-numru erbgħa (4)], Triq il-Prinċep Albert, Albert Town, fil-Marsa, li huma kienu bnew fl-1992[7] minflok post eqdem. Meta l-atturi ħattew il-bini l-qadim u tellgħu d-dar ġdida tagħhom, kien hemm diġa' bini fuq kull naħa. Fil-bini l-ġdid, l-atturi tellgħu ħitan ġodda li fuqhom serrħu l-binja l-ġdida bla ma nqdew bil-ħitan diviżorji li kien hemm diġa' fuq kull naħa tal-post tagħhom. L-imħarrkin jgħixu ġol-post bin-numru erbgħa u sebgħin (74) [qabel kien iġib in-numru ħamsa (5)] fl-istess triq, li huma kienu kisbu f'Ġunju tal-1994 flimkien ma' biċċa art fabbrikabbli tmiss miegħu[8]. F'xi żmien lejn il-bidu tal-1999[9], l-imħarrkin waqqgħu il-post tagħhom u bdew itellgħuh mill-

---

[6] Paġġ. 121 – 3 tal-proċess
[7] Affidavit tal-AIC Paul Micallef 25.4.2001, f'paġ. 24 tal-atti tal-kawża 605/00JRM
[8] Dok "A", f'paġġ. 12 – 6 tal-atti tal-kawża 605/00JRM
[9] Affidavit tal-attriċi 14.3.2000, f'paġ. 55 tal-proċess

ġdid. Biex seħħ dan, inqdew b'ħajt m'eħxen seba' (7) pulzieri[10] li l-atturi kienu tellgħu xi żmien qabel mal-ħajt (li huma jallegaw li kien m'eħxen ħmistax-il pulzier[11]) li kien jifred iż-żewġ postijiet, neħħew il-ħajt il-qadim, u rabtu l-bini l-ġdid mal-ħajt li kienu tellgħu l-atturi;

Illi f'Jannar tal-1999, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[12] kontra l-imħarrkin biex dawn jinżammu milli jkomplu jibnu fuq il-ħajt li jifred il-post tal-atturi minn dak li kienu qegħdin jibnu l-imħarrkin. It-talba ma ntlaqgħetx. L-atturi reġgħu ressqu talba oħra għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin f'Marzu tal-1999[13], din id-darba biex iżommu lill-imħarrkin milli jkomplu l-bini u li jappoġġaw il-bini l-ġdid fuq il-ħajt diviżorju minħabba li l-ħxuna tiegħu (jew aħjar, in-nuqqas ta' ħxuna biżżejjed) ma kinitx tiflaħ it-titligħ fuqu tal-bini l-ġdid. Din it-talba wkoll ma ntlaqgħetx. L-għada, fl-24 ta' Marzu, 1999[14], l-atturi ressqu rikors biex jitolbu lill-Qorti tibdel *contrario imperio* d-degriet tagħha, iżda dik il-Qorti ċaħdet dik it-talba wkoll b'degriet tad-29 ta' Marzu, 1999. Sadattant, fis-26 ta' Marzu, 1999, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi fit-30 ta' Marzu, 2000, l-atturi fetħu kawża oħra[15] kontra l-imħarrkin jitolbuhom itellgħu mill-ġdid fuq il-linja li kien qabel il-ħajt diviżorju li kienu neħħew, u biex iħallsuhom il-kumpens għall-appoġġ talli rabtu l-bini l-ġdid ma' dak tal-atturi. Il-provi f'din il-kawża kellhom jgħoddu wkoll għal dik u bil-maqlub. Fiż-żewġ kawżi tqabbad l-istess perit tekniku u dan ressaq rapport komuni għaż-żewġ kawżi, iżda b'fehmiet tekniċi dwar kull waħda minnhom;

Illi l-ewwel <u>konsiderazzjoni ta' dritt</u> din il-Qorti tagħmel hija marbuta man-natura tal-azzjoni attriċi li għandha quddiemha. L-atturi ressqu azzjoni meqjusa bħala waħda "possessorja" għall-finijiet tal-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, liema azzjoni hija wkoll magħrufa bħala l-*Actio de Damno Infecto* jew l-*azione di danno temuto*. Kif jidher minn kliem

[10] Ekwivalenti għal 17.78 ċentimetri, meta l-liġi trid li jkun mhux anqas minn 38 ċentimetri wiesa' (art. 407, Kap 16)
[11] Ekwivalenti għal 38 ċentimetri
[12] Rikors Nru. 296/99
[13] Rikors Nru. 1100/99
[14] Paġ. 33 tal-proċess
[15] Ċitazz. Nru. 605/00JRM li s-sentenza tagħha qegħda tingħata wkoll illum

il-liġi, min iressaq azzjoni bħal din irid juri li bir-raġun ikollu biżgħa li, minn waqt għal ieħor, sejra tiġri ħsara kbira f'post tiegħu minħabba bini, siġra jew ħaġ'oħra. B'din l-azzjoni, l-attur jimmira li l-parti mħarrka – li mill-post li jkollha f'idejha jkun ġej il-periklu tal-ħsara imminenti – jew tagħmel dak kollu meħtieġ biex il-periklu jitneħħa jew li tagħtih garanzija xierqa għall-ħsarat li dan jista' jġarrab fil-ħaġa li tkun fil-pussess tiegħu, għalkemm ma jkunx sid dik il-ħaġa. Huwa għalhekk li din l-azzjoni titqies fost l-erba' azzjonijiet possessorji ewlenin;

Illi dan kollu jwassal biex, f'azzjoni bħal din, jaqa' fuq l-attur id-dmir li juri li (a) il-biżgħa tiegħu dwar il-ħsara ma tkunx waħda fiergħa imma raġunevoli, u (b) li l-ħsara tista' sseħħ minn waqt għal ieħor, jiġifieri imminenti u mhux sempliċement remotament possibbli. F'azzjoni bħal din, m'hu tal-ebda siwi għall-parti mħarrka li tgħid li l-ħsara qegħda sseħħ għaliex il-post tagħha huwa wieħed qadim u li dik il-ħsara hija l-effett naturali ta' kull ħaġa li teqdiem, għaliex xorta waħda trid tieħu ħsieb li ma ssir l-ebda ħsara lill-post miżmum mill-attur[16]. Lanqas ma hija raġuni tajba għall-parti mħarrka li tgħid li l-ispejjeż meħtieġa biex jitneħħa l-periklu huma kbar jew li l-ħsara hija kbira wisq, għaliex xorta waħda trid tagħmel tajjeb għall-ħsarat li għalihom hu espost il-post tal-parti attriċi[17];

Illi, għall-finijiet ta' din il-kawża, il-perit tekniku wasal għall-fehma[18] li l-bini li sar mill-imħarrkin ma wassal għall-ebda ħsarat jew perikoli serji lill-bini tal-atturi. Iżid jgħid li min-natura tal-kawża li hi, l-atturi ma talbu l-ebda sura ta' kumpens għal xi ħsarat li setgħu seħħew. Ma' dan, wieħed iżid jgħid li l-perit imqabbad mill-atturi fiż-żmien li l-imħarrkin kienu qegħdin jagħmlu l-bini tagħhom xehed[19] li l-ħajt diviżorju kif imħolli mill-imħarrkin ma kellu jġib lebda periklu għall-post tal-atturi u dan għaliex id-dar tal-atturi minn dik in-naħa tistrieħ kollha fuq il-ħajt li kienu tellgħu huma stess. Fl-aħħarnett, il-perit tekniku qies li r-rimedji li kien irrakkomanda fil-kawża l-oħra li miexja ma' din kienu

---

[16] P.A. GV **15.12.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Ivor Żammit noe vs Christopher Aġius et***
[17] P.A. TM **19.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Ġellel vs Frank Borda et***
[18] Paġ. 107 tal-proċess
[19] Xhieda ta' AIC Carmel Cacopardo 7.3.2000, f'paġġ. 86 – 7 tal-atti tal-kawża 605/00JRM

se' jwasslu biex "il-mertu ta' din il-kawża ikun eżawrit bil-konklużjonijiet segwenti" f'dik l-imsemmija kawża;

Illi b'tali konklużjoni, l-Qorti qegħda tifhem li l-perit tekniku kien qiegħed jindirizza (mill-aspett tekniku) dik il-parti tal-ewwel talba attriċi f'din il-kawża dwar ix-xogħlijiet meħtieġa mitluba mill-atturi biex il-post tagħhom ma jġarrabx ħsara minħabba x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin. Iżda l-istess perit[20], meta mistoqsi mill-imħarrkin in eskussjoni, tenna jixhed ukoll li, fil-fehma tiegħu, ma ntweriex li l-atturi seħħilhom jippruvaw l-ilmenti tagħhom bħalma wkoll ma ntweriex li l-istess imħarrkin naqsu milli jieħdu l-prekawzjonijiet kollha meħtieġa biex ma ssirx ħsara fil-post tal-atturi huma u għaddejjin ix-xogħlijiet;

Illi minbarra dan, għal dak li jirrigwarda l-aspetti legali marbutin mal-azzjoni mibdija mill-atturi, il-Qorti ssib ukoll li mill-provi mressqa jonqsu xi elementi meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni. Dan jingħad b'mod partikolari dwar l-element tal-fondatezza tal-biżgħa tal-atturi dwar il-ħsara li ħasbu li l-bini tagħhom kien sejjer iġarrab minħabba x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin. Meta wieħed jara fiex kienu jikkonsistu l-preokkupazzjonijiet tal-atturi dwar il-ħsara tal-post tagħhom, wieħed isib li dak it-tħassib tagħhom ma jwassalx għal dik l-għamla ta' ħsara kbira imminenti li jitkellem dwarha l-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili. Iż-żewġ raġunijiet mogħtijin mill-attriċi fix-xhieda tagħha[21] ma jolqtu bl-ebda mod it-tip ta' ħsara li titkellem dwarha l-liġi u li sseħħ minħabba u waqt il-bini li kienu qegħdin jagħmlu l-imħarrkin, iżda dwar għamil (x'aktarx ipotetiku) li seta' twettaq minn terzi wara li l-bini jkun intemm. Dan iwaqqa' wieħed mill-elementi essenzjali għas-suċċess tal-azzjoni magħżula mill-atturi. Raġuni oħra legali hija li mhux biss ma kienx hemm riskju ta' ħsara imminenti, imma irriżulta li ma kien hemm l-ebda riskju ta' xejn minħabba li l-bini tal-atturi kien jistrieħ fuq ħajt li baqa' ma ntmissx mill-imħarrkin waqt li kienu qegħdin jagħmlu x-xogħlijiet tat-titligħ tal-post tagħhom. Għalhekk, f'dan il-każ, tonqos il-bażi li fuqha l-imħarrkin setgħu ntalbu jagħtu

[20] Ara paġ. 114 tal-proċess
[21] Ara paġ. 56 tal-proċess (paragrafi 8 u 9 tal-affidavit tal-attriċi)

l-garanzija maħsuba mil-liġi. Dan l-istat illum hu konfermat mill-fatt li l-bini ttella’ u l-periklu li kien maħsub li se’ jiġri baqa’ ma sarx;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-atturi ma seħħilhomx juru li kienu jeżistu tassew il-kondizzjonijiet kollha mitluba mil-liġi biex l-għamla ta’ azzjoni li ressqu tista’ tirnexxi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin miżżewġin Casha; u

Għalhekk **tiċħad it-talba attriċi,** bl-ispejjeż kontra tagħhom, billi ma jirriżulawx l-elementi kollha meħtieġa mil-liġi biex l-azzjoni possessorja magħżula mill-atturi titqies mistħoqqa.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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