MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 389/2005

Carmelo sive Karm Farrugia

vs

Joseph u Simone Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors fejn l-attur ippremetta illi:

Il-konvenut jipposjedi l-fond numru 44, Madliena Road, Madliena, liema fond huwa adjacenti ghal fond iehor bl-isem ‘Dar il-Barrieri’, Madliena Road, Madliena proprjeta` tal-attur.

Il-konvenut bena hajt fi prossimita` mal-fond surreferit proprjeta` tal-attur specifikatament qrib il-hajt ta` wara tal-istess fond proprjeta` tal-attur.

Kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Colin Zammit (hawn anness u mmarkat Dok. ‘A’) kkummissjonat mill-istess konvenut, fil-bini ta` tali hajt il-konvenut ma osservax id-distanzi stabiliti mil-ligi.

L-inadempjenza tal-konvenut qieghda tikkawza pregudizzju serju lill-attur kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Kif jirrizulta wkoll mir-rapport peritali surreferit, il-konvenut wettaq xogholijiet ohra bil-ghan li jghatti l-isqaq irqiq ossia spazju vojt li rrizulta per konsegwenza bejn il-proprjetajiet tal-partijiet rispettivi kif deskritt hawn fuq, permezz ta` gebel ossia ‘capping stones’, liema xogholijiet irendu kwalunkwe spezzjoni u konsegwenti manutenzjoni taz-zewg hitan impossibbli.

Dawn ix-xogholijiet saru lkoll minghajr il-kunsens tal-attur.

Debitament interpellat permezz ta` ittra ufficjali Mejju, 2004 u ittri ohra sussegwenti sabiex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex il-proprjeta` tieghu tigi konformi mal-ligi in rigward tal-fatti kif hawn premessi u sabiex jiehu kull prekawzjoni mehtiega sabiex l-attur ma jsofri ebda dannu, filwaqt li l-attur zamm lill-konvenut responsabbli ghal kull hsara li seta` jsofri kagun tal-agir tieghu, il-konvenut baqa` inadempjenti.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

(1) Tiddikjara illi l-konvenut bena strutturi fil-vicinanzi tal-fond li jgib l-isem ‘Dar il-Barrieri’, Madliena Road, Madliena u dan minghajr ma zamm id-distanzi stabbiliti mil-ligi;

(2) Tiddikjara illi wettaq xogholijiet ohrajn li rrendu kwalunkwe spezzjoni u konsegwenti manutenzjoni taz-zewg hitan impossibbli;

(3) Tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega a spejjez tieghu, okkorrendo bin-nomina ta` perit, sabiex il-proprjeta` tieghu tigi konformi mal-ligi, u sabiex jitnehha kull periklu ghall-fond tal-attur;

(4) Tillikwida kwalunkwe danni sofferti mill-attur konsegwenti ghall-kostruzzjoni illegali imsemmija da parti tal-konvenut.

(5) Tikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attur dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficcjali msemmija kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn dawn qalu illi:

1. Preliminarjament l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu u l-interess guridiku li ghandu fil-proprjeta` in kwistjoni;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes taht il-principju ex dolo malo (turpi causa) non oritur action kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Minghajr pregudizzju ghal fuq eccepit, li l-kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-eccipjenti giet mibnija skond il-ligi u hija koperta b`permess tal-bini liema applikazzjoni giet ppubblikata u l-attur ma oggezzjonax ghaliha.

4. Stante li m`hemmx illegalita jsegwi li t-tielet, ir-raba u l-hames talba ghandhom jigu michuda.

5. Id-danni fi kwalunkwe kaz iriedu jigu ppruvati.

Rat il-verbal tal-21 ta` Ottubru, 2005 li permezz tieghu gie mahtur il-Perit Arkitett Alan Saliba biex jirrelata f`din il-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta` Ottubru, 2005 li permezz tieghu il-konvenuti irtiraw l-ewwel eccezzjoni taghhom.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat id-dokumenti ezebiti.

Rat il-verbali tas-seduti li saru mill-Perit Arkitett mahtur mill-Qorti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit Arkitett Alan Saliba, liema relazzjoni tinsab a fol. 56 tal-process.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi l-partijiet f`din il-kawza huma sidien ta` proprjetajiet adjacenti. Il-konvenut bena qrib hajt tal-attur u halla biss distanza zghira ta` ftit centimetri bejn iz-zewg hitan b`tali mod li l-attur m`ghandux access ghall-hajt tieghu minn naha ta` barra, u b`hekk ma jista la jispezzjona l-istess hajt u lanqas jiehu hsiebu. L-attur ghalhekk qed jitlob il-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma zammx id-distanzi mitluba mil-ligi u tikkundannah kemm li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali kif ukoll ihallas id-danni.

Il-Qorti tinnota li l-fatti huma essenzjalment dawk elenkati mill-attur fic-citazzjoni u dikjarazzjoni tieghu. Fil-fatt huma konfortati wkoll mir-relazzjoni tal-perit Saliba.

Il-konvenuti irrispondew ghall-azzjoni billi qalu li l-attur ma jistax jagixxi u dan a bazi tal-principju *ex dolo malo (turpi causa) non oritur actio*. Jghidu wkoll li l-bini sar skond il-ligi u kopert bil-permessi li l-attur qatt ma oggezzjona ghalihom.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni li qed tigi prezentement ezaminata, il-konvenuti jallegaw illi l-attur kellu pipe tal-airconditioning jisporgi ghal fuq l-arja tal-proprjeta` taghhom u dan minghajr il-kunsens taghhom. Dan il-fatt gie verifikat mill-perit arkitett fl-access li ghamel fuq il-post. Huma jghidu li, peress ma setghux jaqbdu u jaqilghu dan il-pipe huma stess, ghaliex kieku ghamlu hekk kienu jiksru l-ligi, huma fittxew soluzzjoni prattika u bnew kif fil-fatt bnew. Dan l-argument fil-fehma tal-Qorti, m`ghandux

jinghata piz. Jekk l-attur kien qieghed b`xi mod jilledi xi dritt li ghandhom il-konvenuti, dawn setghu jagixxu kontrih bil-mezzi kollha li taghtihom il-ligi. Ma jistghux jiggustifikaw l-agir taghhom issa billi jghidu li sabu soluzzjoni prattika ghall-problema. Il-fatt li huma ma agixxewx kontra l-gar meta kellu l-pipe tal-airconditioning fl-arja taghhom m`ghandux ikun ta` konfort ghalihom f`dan l-istadju. Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jghidu li kostruzzjoni fil-proprjeta` taghhom giet mibnija skond il-ligi u hija koperta b`permess tal-bini liema applikazzjoni giet pubblikata u l-attur ma oggezzjonax ghaliha. F`dan il-kuntest il-Qorti tibda biex tenfasizza li kull permess li jinghata mill-awtoritajiet tinghata minghajr hsara ghad-drittijiet li jista` jkollu terz. Issa fl-Artikoli 434 u 435 tal-Kap. 16 il-ligi tipprovdi s-segwenti:

*“**434.** Kull persuna ghandha jedd tibni hajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond taghha, bla hsara tal-jedd tal-gar li jaghmel komuni l-hajt kif provdut fl-artikolu 418.*

***435.** (1) Ghad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-gar jista`, jekk ma jithalliex ghall-anqas il-boghod ta` metru u nofs, jitlob li jaghmel komuni l-hajt, u jista` jibni sa fejn jasal il-hajt u jpoggi mieghu, billi jhallas ma` nofs is-siwi tal-hajt, is-siwi ta` l-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jaghzilx li johrog il-bini tieghu, fl-istess zmien, sal-linja tal-konfini.*

(2) Jekk il-gar ma jkunx irid jinqeda b`dan il-jedd, huwa ghandu jibni l-hajt jew bini tieghu b`mod li jkun hemm il-boghod ta` tliet metri mill-hajt jew mill-bini tal-parti l-ohra.

(3) Din ir-regola ghandha tithares f`kull kaz iehor meta l-bini tal-parti l-ohra hu boghod anqas minn tliet metri mill-konfini.

(4) Il-fatt biss li dar jew hajt li ga jezistu jitghollew, jitqies bini gdid”.

L-ghan wara dawn id-disposizzjonijiet huwa li ma jinholqux passaggi u sqaqien idjieq minn tlett metri fil-wisa` taghhom. Dawn il-Qrati kellhom diversi okkazzjonijiet jenfasizzaw li d-dritt ta` min jibni wara huwa jew li jirrendi l-hajt divizorju komuni jew li jirtira biex jithalla vojt ta` tlett metri. Fil-kaz odjern, il-konvenuti ghazlu li ma jrendux il-hajt komuni. La ghazlu din it-triq, kellhom ihallu tlett metri boghod.

Issa, f`dan ix-xenarju, isir rilevanti l-fatt allegat mill-konvenuti li l-attur qatt ma oggezzjona ghal mod kif sar il-bini. Il-Qorti tibda` biex tenfasizza illi sabiex wiehed jirrinunzja ghal xi dritt ghalkemm tali rinunzja tista` ssir b`mod tacitu, trid dejjem tkun inekwivoka. Madankollu t-talba ghall-hrug ta` permessi relattivi saret, giet reza pubblika u ma saret ebda oggezzjoni. Meta effettivament kien qed jigi esegwit ix-xoghol, l-attur kellu okkazzjoni sew jara x`kien qed isir. Ix-xoghol ma sarx bil-mohbi. Anzi l-attur jidher li kien qabel li jsir ir-rimedju tac-capping stones fuq il-“kanal” hekk kreat sabiex ma jipperikolax ilma gewwa fih. Ghalhekk il-Qorti issibha difficli tifhem kif ma saret ebda oggezzjoni ghalih f`dak l-istadju. Galadarba huwa ma rregistra ebda oggezzjoni il-Qorti hi tal-fehma li ma jistax issa jippretendi li jerga` jitregga kollox lura. Il-Qorti tinnota wkoll li dan, pero` ma jfissirx li ghandu jibqa` kollox kif inhu ghaliex, anke in vista ta` dak li rrelata l-perit Arkitett, is-sitwazzjoni tibqa` wahda li tista` tirreka danni lill-attur mal-passagg taz-zmien peress illi hu qieghed f`pozizzjoni li ma jistax la jezamina u lanqas jaghmel manutenzjoni fil-hajt tieghu. F`dan il-kuntest il-Qorti jidhrilha li dak li qed jissuggerixxi l-perit Arkitett hija soluzzjoni ghaqlija u prattika sabiex jigu evitati problemi fil-futur.

Il-Qorti f`din il-kawza giet mitluba tillikwida danni sofferti mill-attur minhabba l-agir tal-konvenuti. Il-Qorti fliet sewwa l-provi kollha prodotti f`din il-kawza. Minn dawn ma jirrizultaw ebda danni. Il-Qorti tinnota li l-attur lanqas biss ressaq ix-xhieda tal-perit tieghu f`din il-kawza. Ghalhekk il-Qorti tistrieh fuq dak konfermat mill-perit Arkitett nominat minnha. Dan ta` l-ahhar ma kkonstata eda danni. L-allegazzjoni li l-valur tal-proprjeta` ta` l-attur

issa naqas baqghet biss allegazzjoni u ma gietx sopportata bl-ebda provi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa` l-ewwel talba, tilqa` t-tieni talba tal-attur, tilqa` t-tielet talba billi tordna lill-konvenut sabiex jaghmel a spejjez tieghu ix-xogholijiet rimedjali kif elenkati mill-perit Arkitett Alan Saliba fir-rapport tieghu tat-8 ta` Jannar, 2007 u dan taht id-direzzjoni tal-istess perit Alan Saliba, tichad ir-raba talba, tichad il-hames talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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