MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 973/1987/1

Joseph **PORTANIER** f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Portanier Properties Company Limited

vs

Dominic **MICALLEF**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-9 ta' Diċembru, 1987, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur *proprio* u *nomine* talab li l-Qorti (a) issib li waqt li l-imħarrek kien qiegħed jibni fil-ġid tiegħu fi Triq Sir Ugo Mifsud, f'Ta' Xbiex, għamel xogħlijiet li huma jew li jistgħu jkunu ta' ħsara jew inkonvenjent għall-fond bl-isem ta' "*Villa Ondin*", fi Triq Giuseppe Cali, f'Ta' Xbiex, li hija ġid tal-kumpannija

attriċi u d-dar fejn jgħix l-attur; (b) tordna lill-imħarrek sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jidhrilha xieraq u taħt id-direzzjoni ta' perit minnha maħtur, tordnalu jagħmel ix-xogħlijiet u jieħu l-miżuri xierqa biex jirrimedja għal dawk ix-xogħlijiet; (ċ) tawtorizżah biex, f'każ li l-imħarrek jonqos li jagħmel dak lilu ordnat fiż-żmien lilu mogħri, jagħmel huwa kulma jkun meħtieġ biex jeħles mill-ħsara jew mill-inkonvenjent, bi spejjeż għall-imħarrek; (d) ssib li, waqt li kien qiegħed itella' l-binja tiegħu, l-imħarrek inqeda bil-ħajt li jifred il-bitħa tal-post tiegħu mill-post tal-kumpannija attriċi, u għalhekk irid iħallas kumpens talli għamel użu mill-imsemmi ħajt; (e) tillikwida l-kumpens xieraq li l-imħarrek imissu jħallas lill-atturi, jekk meħtieġ billi tqabbad perit; u (f) tikundanna lill-imħarrek iħallsu s-somma hekk likwidata. Talab wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-3 ta' Frar, 1988, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li jonqos fl-attur *proprio* l-interess ġuridiku meħtieġ biex iressaq il-kawża ladarba hu m'huwiex sid id-dar in kwestjoni. Fil-mertu laqa' billi qal li hu ma jistax jitqies responsabbli għal xi ħsara immaġinarja jew li tista' tinħalaq fl-astratt, iżda biss dwar xi ħsara li tkun seħħet u wara li jintwera li hu kien jaħti għal dik il-ħsara. Dwar it-talbiet ta' kumpens għall-użu tal-ħajt li jifred, ċaħad li tassew uża dak il-ħajt;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-7 ta' Ġunju, 1988, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Louis Busuttil bħala perit tekniku u lill-Avukat David Tonna bħala perit legali, liema ħatra tal-perit tekniku nbidlet bis-saħħa ta' degriet ieħor tal-14 ta' Ġunju, 1988, billi nħatar l-arkitett Michael Angelo Refalo bħala perit tekniku minflok il-Perit Busuttil, filwaqt li l-ħatra tal-perit legali nbidlet b'degriet ieħor tad-29 ta' April, 2002, fejn l-avukat Anthony Ellul inħatar bħala perit legali sostitut minflok l-Avukat Tonna;

Rat li b'tagħrif mogħti waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2007[1], kull inkartament li seta' nżamm mill-perit tekniku u mill-perit legali ma kinux għadhom iżjed disponibbli;

[1] Paġ. 106 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Novembru, 2007[2], li bih u fuq talba magħmula mill-partijiet flimkien, ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Mario Cassar bħala perit tekniku sostitut tal-Perit Refalo biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attriċi;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku fis-17 ta' Ottubru, 2008[3], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-5 ta' Novembru, 2008;

Semgħet lill-istess perit jixhed quddiemha waqt is-smigħ tad-29 ta' Jannar, 2009, meta tressaq b'xhud tal-attur *proprio* u *nomine* in eskussjoni, u elabora fuq it-tweġibiet li huwa kien ta f'nota tiegħu imressqa dak inhar ukoll[4];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' April, 2009, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal kumpens ta' danni minħabba xogħlijiet magħmulin f'fond li jmiss ma' dak tal-attur, u għall-kumpens minħabba l-użu ta' ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet. L-attur jgħid li b'xogħlijiet ġodda li kien qiegħed jagħmel l-imħarrek fil-ġid tiegħu, kienet jew setgħet issir ħsara lill-ġid tiegħu. Minbarra dan, jgħid li, fit-titligħ tal-bini l-ġdid, l-imħarrek inqeda bil-ħajt li jifred ġidu minn dak tal-attur, u b'hekk irid iħallas kumpens;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li ladarba d-dar ta' ħdejn tiegħu m'hijiex tal-attur imma ta' kumpannija, jonqos fl-attur *proprio* l-interess ġuridiku li jressaq din il-kawża. Fil-mertu laqa' billi qal li hu ma jista' qatt jinstab

[2] Paġ. 108 tal-proċess
[3] Paġġ. 113 sa 140 tal-proċess
[4] Paġġ. 147 sa 150 tal-proċess

responsabbli għal xi ħsarat li ma jkunux tassew ġraw, u, f'kull każ, huwa jwieġeb biss għal dawk il-ħsarat li l-attur iseħħlu juri li ġraw bi ħtija tiegħu. Dwar l-użu tal-ħajt li jifred, jiċħad li huwa nqeda b'dak il-ħajt fit-titligħ tal-bini l-ġdid;

Illi mill-provi mressqa fl-atti tal-kawża jirriżulta li l-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejha "il-kumpannija") hija sid ta' post bl-isem ta' "*Villa Ondine*", fi Triq Giuseppe Cali, f'Ta' Xbiex. L-attur ilu jgħix f'dik id-dar sa mill-1973[5]. Mal-ġenb ta' dik id-dar, hemm il-post fejn illum jgħix l-imħarrek. Dan il-post li jġib l-isem ta' "*Sandringham*", jinsab fi Triq Sir Ugo Mifsud, Ta' Xbiex. Dak il-post inbena għall-ħabta tal-1979 minn sid ieħor[6] u biss sal-ewwel sular, u mbagħad ittella' t-tieni sular. Meta ttella' l-bini l-ġdid, is-sid ried li jitla' ħajt ieħor li ma jmiss fl-ebda parti minnu ("*skin wall*") mal-ħajt tal-post tal-attur[7]. L-ewwel sid biegħ il-post lil ħaddieħor, imma dan reġa' biegħu lill-imħarrek madwar għaxar xhur wara li kien xtrah mingħand l-ewwel sid[8]. L-imħarrek xtara l-post tiegħu ġebel u saqaf f'Settembru tal-1986;

Illi meta l-imħarrek xtara l-post tiegħu, qabbad perit u għamel xi bidliet strutturali li kienu jinkludu t-tisqif ta' bitħa. Waqt dan ix-xogħol, huwa ċaqlaq katusa tad-drenaġġ li kienet titla' sal-ambjenti ta' fuq u qarribha lejn il-ħajt tal-post tal-attur. Waqt ix-xogħlijiet, kienet ukoll tfasslet ċumnija biex taqdi *fireplace* li l-imħarrek kellu fi ħsiebu li jagħmel fid-dar tiegħu. Meta nbidlu l-pjanijiet billi l-*fireplace* ma saritx, iċ-ċumnija ma tneħħietx imma ntefa' l-konkos fiha u mblukkaha[9]. Fost ix-xogħlijiet li saru, l-imħarrek kien qabbad kanna tal-ilma li tgħaddi minn setaħ ma' biċċa minn ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur. Ix-xogħol kollu sar taħt is-sorveljanza tal-perit imqabbad mill-imħarrek[10];

Illi l-kawża nfetħet f'Diċembru tal-1987;

---

[5] Xhieda tal-attur 5.10.1988, f'paġ. 121 tal-proċess
[6] Xhieda ta' John Fonk 27.11.1989, f'paġ. 130 tal-proċess
[7] Xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Spiteri Staines 2.2.1990, f'paġ. 132 tal-proċess
[8] Xhieda ta' Francis Buttiġieġ 2.2.1990, f'paġ. 132 tal-proċess
[9] Xhieda tal-A.I.Ċ. Noel Debattista 13.3.1992 f'paġ. 137 tal-proċess
[10] Xhieda tal-imħarrek 4.4.1990 f'paġ. 133 tal-proċess

Illi min-natura tal-azzjoni attriċi joħroġ li l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li din il-Qorti trid tagħmel iduru madwar żewġ aspetti: l-ewwel waħda hija dwar jekk xi xogħlijiet li l-imħarrek għamel hu u jirranġa d-dar tiegħu kinux iqiegħdu l-ġid tal-atturi f'xi periklu u t-tieni waħda jekk kemm-il darba kienx tassew minnu li l-imħarrek inqeda bil-ħajt tal-post tal-attur biex iqabbad miegħu xi parti mix-xogħlijiet il-ġodda li kien qiegħed jagħmel;

Illi fid-dawl ta' dak li l-imħarrek isemmi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti sejra tqis il-kwestjonijiet involuti bħallikieku l-attur *proprio* u l-attur *nomine* (f'isem il-kumpannija li hija s-sid tad-dar fejn joqgħod l-istess attur) kienu l-istess persuna. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Qorti ma jidhrilhiex li jonqos fl-attur *proprio* l-interess ġuridiku li jressaq din il-kawża, minkejja li m'huwiex sid id-dar. Jekk inhu tassew minnu li xi xogħlijiet li seta' għamel l-imħarrek kienu ta' ħsara għal min joqgħod fid-dar ta' ħdejh, dan kien ifisser li kien l-attur innifsu u dawk li joqogħdu miegħu li kienu esposti għal din il-ħsara u mhux il-kumpannija attriċi li hija sid dik id-dar. Dan ukoll inissel l-interess ġuridiku attwali u dirett fil-persuna tal-attur *proprio*. Għalhekk, minn dan l-aspett, l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi **dwar jekk l-imħarrek għamilx xogħlijiet li huma ta' ħsara għall-atturi** jidher li l-ilmenti jinġabru taħt ħames irjus. Dawn huma (a) it-tressiq lejn ħajt tad-dar tal-attur *nomine* ta' katusa li tilqa' l-ilma tax-xita, b'mod li l-attur ma jistax jagħmel xogħol ta' manutenzjoni tal-ħajt ta' warajha; (b) it-tħollija ta' wisgħa dejjaq bejn il-ħajt tal-ġid imtella' mill-imħarrek minn dak li kien ittella' mill-attur; (ċ) it-twaqqif ta' ċumnija mqiegħda bejn il-ħajt tad-dar tal-attur u dak tal-imħarrek; (d) li l-ħajt irdobblat imtella' mill-imħarrek mal-ħajt tad-dar tal-attur kien iżomm l-ilma tax-xita għaliex ma fihx talut; u (e) bix-xogħlijiet magħmula mill-imħarrek ħarġet l-umdita' f'naħa tad-dar tal-attur;

Illi mill-kostatazzjonijiet tal-ewwel perit imqabbad mill-Qorti (li, madankollu, ma laħaq ressaq qatt ir-rapport tiegħu,

minkejja li f'April tal-1993 kien awtorizzat mill-partijiet li jgħaddi għar-rapport u kien saħansitra żamm żewġ aċċessi, minbarra numru ta' seduti) joħroġ li mill-ilmenti kollha tal-atturi, wieħed biss jista' jingħad mistħoqq. Dan huwa l-ewwel ilment imsemmi hawn fuq, jiġifieri dak li jirrigwarda l-każ tal-katusa li tferra' l-ilma tax-xita li jaqa' fil-bjut tal-imħarrek li tneħħiet minn postha meta l-imħarrek bena l-ambjenti tal-bitħa u ssikkaha mal-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur. Fil-każijiet l-oħrajn, intwera li l-ilmenti tal-attur jew ma kienu fattwali xejn jew inkella kienu biss biżgħat ipotetiċi;

Illi dwar l-ilmenti l-oħrajn, irriżulta li l-wisgħa bejn il-ħajt imtella' mill-imħarrek u l-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur ingħalaq permezz ta' sguxxatura. Irriżulta wkoll li minkejja li l-imħarrek kien tella' ċ-ċumnija, din intrabtet kollha mal-ħajt tiegħu u fl-ebda parti minnha ma tmiss mal-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur u hija mifruda minn dak il-ħajt b'faxx konkos m'eħxen tliet ċentimetri; fuq kollox, il-*fireplace* li l-imħarrek kellu fi ħsiebu jagħmel fis-salott tiegħu ma sar qatt u ċ-ċumnija kienet imbarrata bil-konkos. Dwar il-wiċċ tal-ħajt irdobblat, il-perit ikkonstata li dak huwa ssiġġillat mill-wiċċ u xxaqleb konsiderevolment lejn il-fond tal-imħarrek, b'mod li ma jistax ikun li dak il-wiċċ iżomm l-ilma tax-xita li jaqa' fuqu (kemm hu hekk, l-attur innifsu stqarr li ma kienx għadu jinsisti fuq dak l-ilment[11]). Dwar l-umdita' mal-ħajt taħt it-taraġ tad-dar tal-attur, l-ewwel perit kien ra li kien hemm tbajja' oħrajn bħalha f'dik il-parti tad-dar ma' ħitan oħra li ma jmissux mad-dar tal-imħarrek. F'kull każ, dan l-ilment ma reġax issemma u lanqas ma reġgħet ġiet kostatata l-umdita' meta l-istess perit għamel it-tieni aċċess tiegħu;

Illi t-tieni perit wasal għall-istess sejbiet fir-rapport tiegħu u dan wara li huwa nnifsu reġa' mar fuq il-post u wara li ħa qies ukoll tal-verbali li l-ewwel perit kien għadda kopja tagħhom lill-partijiet, u wasal għall-fehma li l-ebda ħaġa li għamel l-imħarrek ma kienet tikser xi jeddijiet tal-atturi. Dan ifisser li lanqas qies li tista' tiġri xi ħsara bil-fatt li l-imħarrek ressaq il-katusa li tferra' l-ilma tax-xita mill-bjut

[11] Xhieda tiegħu 5.12.1988, f'paġ. 126 tal-proċess

tiegħu sewwasew billi rassha mal-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur;

Illi jidher li l-ilmenti tal-atturi jinbnew fuq l-element tal-ħsara lill-ġid tagħhom. Hemm element ukoll ta' allegata molestja. F'dan ir-rigward, kif sewwa issottometta l-għaref difensur tal-imħarrek, l-Qorti trid tqis biss dik il-ħsara li tista' tkun attwalment kostatata bħala fatt u ma tagħti l-ebda piż dwar xi ħsara ipotetika jew remota li l-attur ma weriex li tassew teżisti. Fuq kollox, dawn l-ilmenti huma kollha ta' natura teknika, u li wieħed jista' jevalwahom bil-ħatra ta' persuna teknika, kif sar f'dan il-każ;

Illi l-atturi ma wrewx li l-imħarrek kiser xi liġi jew daħal bla jedd fil-ġid tagħhom b'xi ħaġa li għamel meta kien qiegħed itella' l-bini l-ġdid. Jirriżulta wkoll li l-imħarrek kompla fuq dak li kienu bdew l-awturi tiegħu. F'dan ir-rigward, u safejn l-azzjoni attriċi tista' titqies li tinbena fuq il-kawżali tad-dannu mhux kuntrattwali, tidħol fis-seħħ ir-regola li trid li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu[12]. Iżjed u iżjed, allura, ma jweġibx jekk min kellu l-piż li juri li ġarrab ħsara jonqos li jwettaq dan l-obbligu. B'mod partikolari, dwar it-tressiq tal-katusa tal-ilma qrib ħafna lejn il-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur, huwa fatt – kostatat mill-perit tekniku – li dik il-katusa tqabbdet biss mal-ħajt tal-post tal-imħarrek innifsu[13]. Huwa minnu, madankollu, li l-attur ma jistax jiksi jew jieħu ħsieb dik il-biċċa tal-ħajt tal-fond tiegħu li jiġi eżatt wara dik il-katusa. Imma ma ntweriex li dan il-fatt jikkostitwixxi ksur ta' liġi imma, l-aktar, joħloq skomdu lill-attur meta jiġi biex jieħu ħsieb il-manutenzjoni ta' dik il-parti tal-ħajt;

Illi l-liġi tagħraf li sid ta' ħaġa jista' jgawdiha u jagħmel minnha bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jagħmel biha l-ebda ħaġa li tmur kontra l-liġi[14]. Huwa magħruf ukoll li dak is-sid jista', b'qadi ta' l-imsemmi jedd, jagħmel fi ħwejġu t-tibdiliet li jidhirlu ta' siwi u konvenjenza għalih, ukoll jekk b'dan il-mod jkun qiegħed iċaħħad lill-ġar tiegħu

---

[12] Art. 1030 tal-Kap 16
[13] Ara d-Dokti "MC2" u "MCE3", paġġ. 120 u 149 tal-proċess
[14] Art. 320 tal-Kap 16

minn xi vantaġġ li dan seta' kellu, sakemm dak il-bdil ma joħloqx molestja lil dak il-ġar[15]. Fuq kollox, biex il-ġar ikollu l-jedd iressaq ilment għal dawk it-tibdiliet, dik il-molestja trid tkun waħda gravi u mhux faċilment tollerabbli[16]. Element ieħor li jittieħed b'konsiderazzjoni huwa dak tal-anterjorita' tal-pussess[17];

Illi kwestjonijiet dwar molestja jinbnew fuq apprezzament ta' fatt li jitolbu li min ikun imsejjaħ biex jaqta' l-kwestjoni jagħmel stħarriġ mibni kemm fuq il-prinċipji ġenerali tad-dritt u kif ukoll daqstant ieħor mibni fuq il-"bon sens fil-kwadru tal-inter-relazzjonijiet bejn il-viċini, l-għarfien ta' dik il-psikoloġija li ttendi biex teżaġera r-reazzjonijiet, u l-kapaċita' li tinstilet il-vera raġuni mill-pika"[18]. Fuq kollox, tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-użu ta' dritt jista' jinbidel f'abbuż "mhux biss meta s-sid fiżikament jidħol fl-art ta' ħaddieħor, iżda f'każijiet oħra ta' *immissio in alienum* b'mezzi li, għalkemm ma jidhrux jew ma jintmissux, xorta jinħassu. Ħsejjes, sħana, trabijiet u dħaħen ukoll jistgħu, jerkk ma jkunux 'fil-qies li jmiss', jitqiesu bħala invażjonijiet illeċiti tal-proprjeta' ta' ħaddieħor u għalhekk il-ħsara li jagħmlu tkun *damnum iniuria datum*"[19];

Illi minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, il-fehma tal-Qorti hi li l-atturi naqsu li jippruvaw li tassew ġarrbu ħsarat bix-xogħlijiet li l-imħarrek għamel fil-post tiegħu. L-inkonvenjent li l-attur jista' jġarrab minħabba l-katusa li tqiegħdet qrib ħafna l-ħajt tiegħu m'huwiex molestja gravi li taqbeż il-limiti ta' dak li wieħed huwa mistenni jittollera. Dwar iċ-ċumnija, irriżulta li l-imħarrek lanqas biss għandu *fireplace* fil-fond tiegħu u għalhekk ma jistax fl-istat attwali qatt ikun li l-post fejn jgħix l-attur jintlaqat minn effetti ta' sħana jew dħaħen. Fuq kollox, irriżulta wkoll li l-istess attur iżomm ċumnija ta' *fireplace* li għandu fid-dar tiegħu (għalkemm huwa jgħid li ilu s-snin ma jqabbadha) li tinsab

---

[15] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Chetcuti vs Francis Aġius*** (mhix pubblikata)
[16] App. Ċiv. **7.10.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Abela vs Sebastian Żammit*** (mhix pubblikata)
[17] App. Ċiv. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Lina Manfre' et vs Fay Spiteri*** (mhix pubblikata)
[18] P.A. PS **24.11.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Baldacchino vs Edwin Paċe***
[19] P.A. GCD **20.10.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Anastasi et vs Lombard Bank Malta p.l.c.*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell, ħlief għal bidla ta' dettal, fid-**9.1.2009**)

qrib sewwa u fuq livell ibgħax miċ-ċumnija li hemm fil-ġid tal-imħarrek. Fl-aħħar nett, il-Qorti għandha f'idejha l-fehmiet ta' perit tekniku li ra sewwa l-ambjenti tal-postijiet tal-partijiet, mexa fuq xhieda mressqa minnhom, u wieġeb għall-fehmiet tiegħu ukoll taħt eżami in eskussjoni. Għall-Qorti, dik il-perizja tagħtiha għajn oġġettiva ta' fatti attendibbli li jagħmlu aċċertament tas-sitwazzjoni msejjes fuq għarfien tekniku rilevanti, filwaqt li t-tweġibiet magħmulin mill-perit eskuss iseddqu aktar iċ-ċertezza ta' dawk il-kostatazzjonijiet[20];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-ewwel tliet talbiet tal-attur m'humiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tilqagħhom;

Illi **dwar il-pretensjonijiet tal-atturi għall-kumpens minħabba li l-imħarrek inqeda b'ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur** jirriżulta bħala fatt li l-imħarrek qabbad kanna tal-ilma li għaddejja matul ħajt ta' bitħa interna tal-post tiegħu liema ħajt jagħmel parti mill-ħajt tal-pedament tad-dar fejn jgħix l-attur. Dan kollu jirriżulta wkoll mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku fir-rapport imressaq minnu[21]. L-imħarrek bl-ebda mod ma ipprova jiċħad li huwa tassew għamel dan, u dan minkejja t-tielet eċċezzjoni tiegħu, fejn ċaħad li huwa għamel użu mill-ħajt li jifred ħwejġu minn dak fejn jgħix l-attur;

Illi huwa mogħti mil-liġi lil kull sid li jagħmel komuni, kollu jew f'biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu u dan billi jħallas sid dak il-ħajt nofs il-ħxuna tal-ħajt li jrid jagħmel komuni u nofs il-ħxuna tal-art li fuqha dak il-ħajt huwa mibni u billi jagħmel kulma hu meħtieġ biex ma jikkawżax ħsara lil dak il-ġar[22]. Dik l-għażla tista' ssir għal kull għan u titqies li tkun twettqet mhux biss meta sid iqabbad bini[23] mal-ħajt eżistenti, imma meta jqabbad kull biċċa xogħol oħra[24], jew meta mqar jiġma' ħamrija ma' dak il-ħajt[25], u

---

[20] App. Inf. **13.3.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Licari et vs Direttur Ġenerali Taqsima Proprjeta' tal-Gvern et***
[21] Dok "MC2", f'paġ. 120 tal-proċess
[22] Art. 418(1) tal-Kap 16
[23] P.A. **29.5.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Seguna et vs Aġius*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1065**)
[24] P.A. **22.3.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Paċe*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.941**)
[25] P.A. LFS **16.12.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***E. Grech Cristal Bath Ltd vs Michele Peresso Ltd.***

wkoll meta t-tqabbid ikun għal żmien u mhux permanenti[26]. Dik l-għażla ma tiddependix mill-kunsens tal-ġar u hija fakultativa għas-sid li jrid iġib il-ħajt li jifred f'wieħed komuni għaż-żewġ sidien[27]. Dik l-għażla toħloq l-obbligu tal-kumpens lil sid il-ħajt qabel kull ħaġa oħra, u wieħed jista' jitkellem dwar jedd tal-appoġġ biss meta l-ħajt ikun sar komuni. Għalhekk jingħad li l-jedd tal-appoġġ huwa konsegwenza u mhux il-kawża tal-komunjoni[28];

Illi, fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda dubju li l-ħajt jagħmel mal-post fejn jgħix l-attur u, minħabba li dik id-dar inbniet qabel id-dar fejn jgħix l-imħarrek, dak il-ħajt kien kollu tas-sid tad-dar mibnija l-ewwel. Jirriżulta wkoll li l-kanna tal-ilma tqabbdet ma' dak il-ħajt hu u jsir ix-xogħol il-ġdid li ried l-imħarrek wara li kiseb il-fond, jiġifieri, wara l-1986;

Illi għalkemm il-perit tekniku qies li dak it-tqabbid tal-kanna tal-ilma kien jagħti lill-attur id-dritt li jitħallas l-appoġġ, sorprendentement ikkonkluda li ma kellu jagħmel l-ebda kalkolu tal-kumpens mistħoqq għaliex deherlu li l-jedd tal-attur għall-ħlas tal-kumpens waqa' bil-preskrizzjoni tal-ħames snin. Il-Qorti tqis li, fl-ewwel lok, il-kwestjoni ta' jekk xi dritt ta' xi parti jkunx waqa' bil-preskrizzjoni jew le ma kinitx parti mill-kostatazzjonijiet tekniċi li jidħlu fil-mansjoni tal-ħatra mogħtija lil perit tekniku (kemm hu hekk, dan il-kliem qalu l-perit innifsu waqt li sarulu l-mistoqsijiet in eskussjoni[29]) u għalhekk il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod fuqha. Fit-tieni lok, l-imħarrek innifsu lanqas qatt qanqal eċċezzjoni f'dan is-sens u għalhekk, ladarba l-preskrizzjoni ma tistax titqanqal *ex ufficio*, lanqas tista' din il-Qorti taqbad u tagħżel li tapplikaha fuq sempliċi suġġeriment ta' perit ġudizzjarju. Fit-tielet lok, jirriżulta ċar mill-atti li, jitqies liema żmien preskrittiv jitqies[30], l-ebda

---

[26] App. Ċiv. **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Cachia et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1347**)
[27] App. Ċiv. **15.10.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonniċi vs Spiteri*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.163)**
[28] P.A. GCD **7.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Camilleri et vs Nicholas Cutajar*** (mhix pubblikata, imma konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-3.12.2004)
[29] Xhieda tiegħu 29.1.2009, f'paġ. 156 tal-proċess
[30] Dwar dan il-punt, maż-żmien il-Qrati kienu stabilew żminijiet preskrittivi differenti skond kif dehrilhom li kellu jitqies il-jedd għall-kumpens għall-appoġġ: p.eż. P.A. **5.6.1912** fil-kawża fl-ismijiet ***Pirotta noe vs Scicluna*** (Kollez. Vol: **XXI.ii.494**) preskrizzjoni ta' tletin (30) sena; P.A. **11.6.1940** fil-kawża fl-ismijiet ***Chetcuti vs Curmi et*** (Kollez. Vol: **XXX.ii.328**) ma tgħoddx il-preskrizzjoni tal-ħames snin; P.A. CS **13.5.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis***

preskrizzjoni ma laħqet seħħet bejn meta l-imħarrek qabbad il-kanna tal-ilma mal-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur sa dak inhar li l-attur interpellah uffiċjalment (Mejju tal-1987) jew sa dak inhar li nfetħet il-kawża (Diċembru tal-1987);

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-atturi jistħoqqilhom jingħataw kumpens għall-fatt li l-imħarrek irrenda biċċa minn ħajt li jifred bħala wieħed komuni, wkoll jekk dik il-parti hija biss biċċa mill-imsemmi ħajt u wkoll jekk hija parti li tagħmel mill-pedamenti tal-ħajt tad-dar fejn jgħix l-attur (u għalhekk m'hijiex meqjusa bħala binja rfinuta jew ta' kwalita' ta' lavur għoli) u wkoll jekk essenzjalment il-ħajt jibqa' wieħed li jifred il-binja tad-dar tal-attur minn bitħa tad-dar tal-imħarrek;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li huwa l-każ li terġa' taħtar lill-perit tekniku biex iqis l-ammont tal-kumpens dovut lill-atturi. Tqis li l-istess perit stqarr li l-ammont li jista' jkun dovut kellu jkun wieħed x'aktarx baxx (sejjaħlu "ammont petitorju"). Għalhekk, b'qies ta' każijiet oħrajn li jixxiebhu u b'rati maħduma u li jgħoddu għaż-żminijiet rilevanti, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* l-kumpens mistħoqq lill-attur *nomine* talli l-imħarrek qabbad ma' ħajt tagħha biex jagħmlu komuni għaż-żewġ fondi. Il-Qorti tiffissa dan l-ammont fis-somma ta' tmienja u ħamsin euro (€ 58)[31];

Illi għal dawn ir-raġunijiet, filwaqt li sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek, sejra tilqa' r-raba', l-ħames u s-sitt talbiet attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' t-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek, **tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi** billi ma ntwera li l-atturi ma ġarrbu l-ebda ħsara bix-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrek fil-fond tiegħu u għalhekk m'hemm lok li

Abela noe vs Franky Paċe (mhix pubblikata) u App. Ċiv. **7.3.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri et vs Delia*** (Kollez. Vol: **LXVII.ii.120**) preskrizzjoni ta' ħames (5) snin

[31] 2.4m x 3.2m = 7.68 $m^2/2 = 3.84\ m^2$ @ € 15/ m^2

tordna lill-imħarrek jagħmel l-ebda xogħol rimedjali jew li tqabbad perit biex jissorveljah;

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u ssib li l-imħarrek inqeda bil-ħajt diviżorju li jifred id-dar tiegħu minn dik fejn jgħix l-attur u għalhekk għandu jħallas kumpens dwar dan lill-attur *nomine*;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tillikwida l-kumpens mistħoqq lill-attur fis-somma ta' tmienja u ħamsin euro (€ 58);

Tilqa' s-sitt talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-attur l-imsemmija somma ta' € 58.00 flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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