MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 31/2010

Doris Cauchi bhala mandatarja ta' binha msiefer Joseph Cauchi u b'nota tal-21 ta' Gunju 2010 Dr Mario Scerri assuma l-atti tal-kawza ghall-imsiefer Joseph Cauchi minflok Doris Cauchi

Vs

Anthony Vella

Permezz ta' din il-kawza l-attur nomine qieghed jitlob li l-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex:-

1. Tiddikjara li hu responsabbli li jerga' jpoggi l-materjal u hamrija li kien nehha mill-art li llum hi propprjeta tal-attur meta kien qieghed jaghmel xoghol ta' thammil fiz-zmien li kien qieghed jizviluppa l-art tieghu li tikkonfina ma' dik tal-attur.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel dan ix-xoghol fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti, jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit tekniku.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fid-19 ta' April 2010 il-konvenut wiegeb li (fol. 15):-

1. L-attrici trid iggib prova tal-mandat illi hija ghandha moghti minn binha Joseph Cauchi sabiex tagixxi b'din il-kawza.
2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-konvenut ma huwiex il-legittimu kontradittur, ghaliex il-propjeta qatt ma kienet tieghu izda ta' Vella Construction Services Limited, u barra minn hekk kwalsijasi xogholijiet saru minn din il-kumpanija. Oltre minn dan, illum il-fondi huma kollha mibjugha u l-parti li hemm il-kwistjoni, llum hija mibjugha lil certa Mark Gurbutt.
3. Minghajr pregudizzju ghal dawn l-ewwel zewg eccezzjonijiet, jigi spjegat illi x-xoghol kollu illi sar, sar kollu bi qbil ma' l-attrici nomine u ma' zewgha illi dakinhar kien qieghed jirraprezenta lill-ibnu msiefer. Kien gie miftiehem illi jsir pedament uniku tal-konkos bejn iz-zewg propjetajiet u sussegwentament il-partijiet itellghu hajt gol-propjeta taghhom. Vella Construction ghamlet il-parti taghha tal-ftehim izda l-attrici bniet hajt biss fil-parti fejn hija kellha ttella l-bini u ma' ghamlet l-ebda hajt simili fil-parti fejn hemm il-gnien. Il-hamrija illi tnehhiet kellha titnehha ta' bilfors sabiex seta jsir il-pedament kif miftiehem bejn il-partijiet. Fil-fatt l-attrici nomine kienet kuntenta b'dan il-ftehim u uzat l-istess pedament izda minkejja dak miftiehem la hallset ta' l-iskavar u wisq anqas hallset ta' parti mill-pedament.
4. Tant kien hemm ftehim f'dan is-sens, illi permezz ta' ittra tas-sitta (6) ta' Marzu tas-sena elfejn u disgha (2009) l-attrici nfurmat lill-konvenut illi kienet ser izzid il-livell tal-hamrija u tgholli livell tal-gnien taghha kif xtaqet hi. Talbet lill-konvenut sabiex jekk irid jaghmel xogholijiet protettivi ta' lqugh. Din il-pozizzjoni regghet giet ritenuta f'ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha (2009).

5. Ghalhekk il-konvenut bl-ebda mod ma' ghandu jkun responsabbli biex izid din il-hamrija kif qed titlob l-attrici nomine f'din il-kawza.

Fis-seduta tat-23 ta' April 2010 il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni, u fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjara li kien qieghed jirtrira t-tieni eccezzjoni.

Permezz ta' risposta ulterjuri prezentata fis-17 ta' Mejju 2010 il-konvenut ddikjara li l-azzjoni tal-atturi hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili.

<u>Fatti</u>.

1. Frank u Doris konjugi Cauchi kienu proprjetarji ta' art fi Triq il-Barbagann, Qala, Ghawdex li kienet tikkonfina ma' art tal-kumpannija Vella Construction Services Ltd.
2. Il-konvenut bena fuq l-art tal-kumpannija tieghu. Kien hammel parti mill-art tal-konjugi Cauchi sabiex ikun jista' jibni l-hajt divizorju, peress li hemm it-tafal. Fil-pedament ghamel *reinforced concrete* wiesgha erbgha piedi, nofsu fl-art tal-kumpannija u nofs fil-proprjeta tal-attur. Fuq din il-bazi bena hajt divizorju tas-singlu fil-proprjeta tieghu.
3. Permezz ta' kuntratt li sar fid-19 ta' Settembru 2007 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 32), Frank u Doris konjugi Cauchi ittrasferew b'donazzjoni lil uliedhom Ronald u Joseph Cauchi l-art taghhom. Il-porzjon li tikkonfina mal-izvilupp li nbena mill-konvenut inghatat lill-attur Joseph Cauchi.
4. Joseph Cauchi qieghed jizviluppa l-art li nghatat lilu mill-genituri. Fuq il-parti ta' wara ghad hemm materjal u hamrija u m'huwiex behsiebu jnehhih peress li din il-parti tal-art ser tkun gnien. L-attur irid li l-konvenut jigi kundannat jimla l-vojt li hemm bejn il-hajt divizorju u l-kumplament tal-hamrija. Vojt li kien sar meta l-konvenut kien nehha materjal u hamrija mill-art tal-konjugi Cauchi

sabiex ikun jista' jibni l-blokk appartamenti li bena (ara ritratti a fol. 9-11).

5. Joseph Cauchi ma jridx jiehu responsabbilta' li jimla l-vojt hu u jsostni li din hi r-responsabbilta' tal-konvenut.

6. Skond il-perit Saviour Micallef, il-perit li qieghed jiehu hsieb l-izvilupp li qed jaghmel l-attur, irid jinbena *retaining wall* peress li l-hajt divizorju ezistenti hu singlu. Il-perit Micallef xehed: *"Jiena ma nistax niehu riskji fis-sens illi* ***dak il-materjal jekk jippressa ma' hajt singlu fil-fehma tieghi ser jaghmel il-hsara u l-parir li tajt jien, jew ahjar ordni, hi illi jittella' retaining wall. Jekk isir mod iehor jiena m'inhix ser nassumi responsabbilta."***.

7. Filwaqt li l-konvenut isostni li dak li ghamel kien bi ftehim mal-awturi tal-attur, Frank u Doris Cauchi qalu li ma kien hemm l-ebda ftehim. Jirrizulta li l-konjugi Cauchi jghixu l-Amerika.

8. Permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Marzu 2009 (fol. 46), Joseph Cauchi gharraf lill-konvenut li kien wasal sabiex *"..... jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorj, b'dan qed tinfurmak sabiex jekk inti jew l-awtur tieghek fit-titolu tridu taghmlu jew baqghalkom taghmlu xi xogholijiet kemm protettivi kif ukoll ta' rinfurzar taht il-livell tal-hamrija minn naha tas-sit tal-klijent tieghi qabel ma l-vojt jigi mimli bil-hamrija, dan tkunu tistghu taghmluh qabel ma l-klijent tieghi jipprocedi bix-xoghol tal-mili purche' li tavzawh b'dan sa zmien gimgha millum."*. Il-konvenut wiegeb permezz ta' ittra datata 11 ta' Marzu 2009 li ma kienx ghadu s-sid, u li s-sid il-gdid kien Mark Gurbutt (fol. 47).

9. Fil-15 ta' Lulju 2009 il-konjugi Cauchi pprezentaw ittra ufficjali kontra Anthony Vella u nterpellawh jaghmel ix-xoghol li hemm bzonn sabiex jipprotegi l-hajt divizorju tal-gnien qabel il-vojt jintradam bil-hamrija.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Bhal hafna kazijiet dan hu kaz iehor li nqala' bla bzonn ghaliex l-affarijiet ma sarux kif kellhom isiru qabel il-konvenut beda bix-xoghol ta' zvilupp. Hu evidenti li l-konvenut halla f'idejn il-perit ta' fiducja tieghu, il-perit Emanuel Vella. Ghal din il-kwistjoni setghet facilment

instabet soluzzjoni barra l-qorti li kienet tfisser kawza inqas u jigu evitati spejjez bla bzonn. Dan qieghed jinghad mehud in konsiderazzjoni l-istima li ghamel il-perit Emanuel Vella dwar l-ispejjez involuti sabiex ikun jista' jinbena hajt f'dik il-parti fejn l-attur behsiebu jaghmel il-gnien (fol. 107-108). Madankollu l-ittra legali datata 11 ta' Marzu 2009 ikkontribwit sabiex l-affarijiet jippreċipitaw ruhhhom bla bzonn[1].

2. M'huwiex kontestat li bejn l-attur u l-konvenut ma kien hemm l-ebda ftehim. Fil-fatt l-attur akkwista fl-2007, meta l-konvenut kienu ilu s-snin li bena fuq l-art tal-kumpannija tieghu. Vella isostni li l-azzjoni tal-attur hi milquta mill-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 jew 2156(f) tal-Kodici Civili. Meta l-qorti tigi biex tiddeciedi dwar eccezzjoni tal-preskrizzjoni trid tibbaza d-decizjoni fuq il-pretensjoni kif tkun tressqet mill-attur fir-rikors guramentat (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Novembru 1971 li nghatat fil-kawza **Emmanuele Calleja vs Anthony Portelli nomine**). L-attur jippretendi li rrispettivament jekk kienx hemm ftehim jew le bejn l-awturi tieghu u l-konvenut (ara nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fit-30 ta' Awwissu 2010), Vella kellu obbligu li jerga' jimla l-ispazju vojt. Fl-ebda parti tal-premessi tar-rikors guramentat ma ppremetta li kien sehh xi ftehim bejn il-partijiet. L-attur ressaq lill-genituri tieghu bhala xhieda li kkonfermaw li mal-konvenut ma sar l-ebda ftehim. F'dan il-kuntest Frank Cauchi xehed li Vella qatt ma kkomunika mieghu biex jitolbu permess biex inehhi l-hajt divizorju li kien jifred iz-zewg proprjetajiet, biex jidhol fi hwejgu u jiskava parti mill-art tieghu biex jaghmel il-pedamenti ghall-izvilupp li ghamel. Zied ighid li l-ewwel darba li tkellem ma' Vella kien fis-sena 2000 meta gie ghal btala; *".... the block of building of Anthony Vella was already built. This was my first holiday to Malta since I had left the islands in 1994. The front wall of my plot of land which Vella had also removed remained unbuilt, and people were throwing garbage in my property. I had checked who was this Anthony Vella to approach him and make him*

[1] Permezz ta' din l-ittra l-konvenut gharraf lil Doris Cauchi li *".... huwa ma ghadux sid ta' din il-propjeta u s-sid huwa Mark Gurbutt li jghix fl-istess proprjeta."*.

rebuild the front wall of my property. That was the first time I had contacted Anthony Vella since when he had bought the land adjacent to my property from the same owners." (fol. 57).

B'riferenza ghall-preskrizzjoni:

(a) **L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi**: *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq sentejn."*. Din il-kawza m'hijiex ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni. Inoltre l-attur m'huwiex qieghed jilmenta li l-konvenut ghamel xi hsara, imma sempliciment li ghandu obbligu li wara li nqeda jerga' jimla' bil-materjal dak l-ispazju vojt li halla fl-art li llum hi proprjeta tal-attur. Ghalhekk fil-fehma tal-qorti din il-preskrizzjoni ma tapplikax.

(b) **L-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili jipprovdi**: *"l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku."*. Din hi wahda mill-perjodi ta' preskrizzjoni fejn hemm il-presunzjoni *juris tantum* tal-hlas (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Vincenzo Chircop vs Simeone Azzopardi** deciza fil-25 ta' Frar 1920 – Volum XXIV.i.373). Tant hu hekk li hi preskrizzjoni li tista' tingheleb, billi jinghata l-gurament lid-debitur jew werrieta tieghu, jekk meta jinghataw il-gurament ma jistqarrux li *".... mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa."* (Artikolu 2160 tal-Kodici Civili). Pero fil-kaz taghna hemm il-prova li l-obbligazzjoni ma gietx sodisfatta in kwantu l-ispazju li halla l-konvenut wara li ghamel ix-xoghol ta' thammil, ghadu vojt sal-lum. Ghalhekk il-presunzjoni giet meghluba. Dan qiegehd jinghad irrispettivament jekk l-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili japplikax ghal *obbligazione di dare* u *obbligazione di fare* jew biss ghal *obbligazione di dare*.

3. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut jargumenta li l-kawza qatt ma jista' jkollha ezitu favorevoli ghall-attur ghaliex ix-xoghol li qieghed jilmenta minnu sar fi zmien

meta s-sidien tal-art kienu l-genituri tieghu, u meta l-attur akkwista l-konvenut kien diga' ghamel ix-xoghol. Zied ighid: *"Se mai jekk kellu xi lamenteli, kellu jdur fuq l-awturi tieghu fit-titolu izda mhux kontra l-esponent."*. Fl-ewwel lok ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. F'kull kaz m'hemmx dubju li wara l-kuntratt li sar fl-2007 il-konjugi Cauchi m'ghadx ghandhom interess guridiku li jaghmlu kawza bhal dik odjerna. L-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi mgieghel jirrintegra parti mill-art li akkwista l-attur ghall-istat li kienet qabel sar ix-xoghol. M'huwiex kontestat li x-xoghol sar mill-konvenut u ghalhekk l-attur qieghed jinsisti li l-konvenut jimla bil-materjal dik il-parti fejn halla l-vojt bejn il-hamrija u l-hajt divizorju li bena l-konvenut (ara ritratti a fol. 9). L-attur lanqas seta' jipprocedi kontra l-genituri tieghu in kwantu x-xoghol ma sarx minnhom. Ovvjament kieku rrizulta mill-provi li kien hemm ftehim bejn l-awturi tal-attur u l-konvenut fis-sens li l-materjal li tnehha ma kellux jerga' jitpogga f'postu, allura t-talba tal-attur kienet zgur tfalli. Ftehim simili ma kienx hemm.

4. Fil-meritu jirrizulta li:-

(a) Il-pedament tal-konkos sar nofs fuq in-naha tal-attur u nofs l-iehor fuq in-naha tal-konvenut. Dan kien ifisser wadan ghall-konvenut ghal dak li hu spazju in kwantu kien l-ewwel wiehed li zviluppa l-art.
(b) Il-hajt divizorju nbena tas-singlu fuq in-naha tal-proprjeta tal-konvenut.
(c) Kemm il-perit ta' fiducja tal-konvenut (il-perit Emanuel Vella) u l-perit ta' fiducja tal-attur (il-perit Saviour Micallef) jghidu li jkun perikoluz li timla' l-vojt bil-hamrija jew materjal iehor. Fil-fehma taghhom hemm bzonn li tittella' qoxra ohra ma' gemb il-hajt divizorju li bena l-konvenut. Jidher li kien ghal din ir-raguni li l-attur naqas milli jimla l-ispazju li hemm, minkejja li f'ittra legali datata 6 ta' Marzu 2009 (fol. 17) jinghad li kien *"... wasal biex jillivella l-hamrija tal-gardina fuq wara tas-sit tieghu li jikkonfina mal-korp bini tieghek fi Triq it-Tempju, Qala, u jrid jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorju...."*.

(d) Jekk kif ighid il-konvenut sar xi ftehim man-nanna tal-attur, ma jirrizultax li dan kien jinkludi:-

i. Dwar x'ghandu jsir fir-rigward tal-ispazju vojt li thalla,
ii. Jew li ser jittella' hajt divizorju iehor tul l-art kollha li llum hi proprjeta tal-attur. Hu evidenti li l-konvenut hadha bhala certa li Cauchi ser jibni hajt it-tul kollu tal-plot.

Il-konvenut isostni li l-ittra legali tas-6 ta' Marzu 2009 (fol. 46) hi konferma li kien hemm ftehim bejn il-partijiet. Hu minnu li f'din l-ittra jinghad li l-attur *".... jrid jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorju"*, pero din m'hijiex prova konklussiva li kien hemm xi ftehim fis-sens li l-vojt ser jimlewh l-awturi tal-attur. Il-perit Vella stess ikkonferma li f'dan ir-rigward ma kienx hemm ftehim. Inoltre l-qorti ma tqiesx li b'dik id-dikjarazzjoni l-attur kien qighed jirrinunzja ghad-dritt li jitlob lill-konvenut li jirreintegra dik il-parti tal-art fejn irid jaghmel il-gnien ghall-istat li kienet qabel thammlet mill-konvenut. Wiehed ghandu jiftakar li fil-korrispondenza li giet skambjata l-ilment kien dejjem li l-konvenut ghandu jiehu l-prekawzjonijiet kollha necessarji sabiex ma ssirx hsara lill-hajt divizorju li bena l-istess konvenut.

Wara li l-qorti kellha l-opportunita tisma' lill-partijiet u lill-perit Emanuel Vella jaghtu x-xhieda taghhom, hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabilita' kien sar ftehim verbali bil-mod kif iddeskriva l-perit Vella, fis-sens li:- *".... ssir platform tal-konkos komuni u imbaghad kull hadd la darba jigi biex jibni, jibni hajt ghalih. Issa ahna l-ftehim ma ghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk hux se jinbena t-tul tal-plot kollha jew le. Ahna ma ghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk il-materjal li ser jitnehha fil-plot ta' Cauchi kellux jerga jitqieghed lura. Jien tkellimt fil-fatt ma' Salvina. Kull ma ghidtilha qaltli mhux ser naghtik risposta issa. Ser inkellem lit-tifla. U wara giet qaltli li kollox sew."* (fol. 81). Rilevanti wkoll li fl-izvilupp li ghamel l-attur ghamel uzu minn parti mill-platform tal-konkos li saret mill-konvenut u hallsu nofs l-ispejjez.

L-attur ghandu kull dritt li jizviluppa l-art tieghu kif jidhirlu li l-ahjar mod ghal bzonnijiet u htigijiet tieghu. Hu ma jridx jidhol fi spejjez zejda li jibni qoxra mal-hajt divizorju li bena l-konvenut, u dan peress li ghall-uzu li ser jaghmel minn din il-parti tal-proprjeta m'ghandux bzonn jaghmel dawk l-ispejjez gialadarba mhux ser ikun hemm bini. Permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2008 Doris Cauchi nfurmat lill-konvenut li ser tibni: *".... hajt tas-sejjieh minn fuq il-hamrija, skond il-permess approvat mill-MEPA u mhix ser taghmel uzu la mill-pedament li ghamilt inti u lanqas mill-hajt li benjt inti."* (fol. 41). Ma jirrizultax li l-awturi tal-attur dahlu f'xi ftehim fis-sens li ntrabtu li fuq il-platform tal-concrete jibnu hajt divizorju t-tul kollu tal-art. **Minhabba l-mod kif bena l-konvenut** l-ebda wiehed mill-periti li xehedu fil-kawza ma jridu jiehdu responsabbilta' f'kaz li l-ispazju vojt jimtela, kif irid jaghmel l-attur, bil-materjal minghajr qabel ma jittiehdu prekawzjonijiet[2]. Ghalhekk ir-responsabbilta hi tal-konvenut, li ghazel li jibni hajt singlu minflok hajt wiesgha bi ***".... hxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin centimetru."*** kif jipprovdi l-Artikolu 407 tal-Kodici Civili u assuma li fil-plot li qabel kienet tal-konjugi Cauchi ser jinbena hajt divizorju iehor mill-faccata sal-parti ta' wara. Il-perit Vella xehed: *"Ma kien hemm ebda raguni ghalfejn il-hajt divizorju li bena Vella kien singlu u mhux wiesa tmienja u tletin centimetru (38cm) kif titlob il-ligi. Hi l-prattik li hekk isir."* (fol. 81). Id-decizjoni li ha l-konvenut ghandu jirrimedja ghaliha hu u hadd iktar, gialadarba li kien hu li ghamel ix-xoghol.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenut u:-

1. Tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli li jpoggi lura l-materjal li nehha f'dik il-parti tal-art tal-attur fejn hemm l-ispazju vojt bejn il-hamrija u l-hajt

---

[2] Il-perit Emanuel Vella spjega: *"Hu fatt li hemm hames (5) filati minn naha tal-proprjeta ta' Vella li huma esposti. Ghandha titelgha qoxra ohra minn naha ta' Cauchi biex wiehed iserrah rasu illi fejn hemm il-materjal, il-pressure tal-materjal ma taghmilx il-hsara lill-bini fejn zviluppa Vella. Nikkalklula li hemm madwar ghaxar (10) filati bhala qoxra ta' hajt li trid tinbena."* (fol. 81).

divizorju (ara ritratti a fol. 9-10), cjoe' fejn ser ikun il-gnien fil-fond li qieghed jibni l-attur.

2. Tikkundanna lill-konvenut jpoggi lura l-materjal fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum, u tfakkru li ghandu obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega sabiex jevita li ssir hsara fil-proprjeta ta' terzi. Tordna li x-xoghol isir taht is-supervizjoni tal-perit Joseph Dimech.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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