MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 326/2006

Tal-Wardija Construction Co Ltd[1]

Vs

Francis Vella u Catherine D'Amato ghal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2011 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Salvina Zammit, Maria Concetta Craine, Carmela Farrugia, Joseph D'Amato, John D'amato, Rita Grech u Carmelo D'Amato bhala werrieta ta' ommhom Catherine D'Amato

[1] Ara digriet tal-14 ta' Ottubru 2008 li awtorizza l-korrezzjoni.

Il-kawza titratta dwar giebja. L-attrici hi sid art biswit il-fond numru 8, Triq il-Wied, Zurrieq (proprjeta tal-konvenut Vella) u l-fond numru 7, Triq il-Wied, Zurrieq (proprjeta tal-konvenuti D'Amato). Din il-giebja tinsab taht il-proprjeta tal-attrici u l-konvenut Vella, u fil-fond ta' D'Amato hemm horza minn fejn jista' jittella' ilma mill-giebja. L-attrici bniet hajt divizorju fil-giebja b'mod li firditha.

L-attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li kien jezisti periklu serju u li l-hajt mibni fuq il-linja divizorju kellu per necessita jinbena sabiex jitnehha kull periklu lir-residenti tad-djar numru 7 u 8, Triq il-Wied, Zurrieq sakemm isir ix-xoghol ta' skavar skond il-permess 5502/2004.
2. Tiddikjara li l-hajt mibni fil-giebja jirrispetta l-ftehim originarjament milhuq u l-linja medjana, sabiex il-parti tal-giebja taht is-sit tal-attrici ikun mifrud minn dik il-parti li qeghda taht il-fond numru 7 proprjeta ta' Francis Vella bi spejjez tal-partijiet.
3. Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu s-sehem spettanti lilhom ghal kostruzzjoni u xogholijiet ohra relatati mal-kisi tal-istess u drains necessarji.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 29):

1. Qatt ma kien hemm ftehim.
2. L-attrici nvadiet il-proprjeta tal-konvenuti u pprovat taghmel xogholijiet ta' natura permanenti minghajr il-kunsens tal-konvenuti.
3. Il-giebja hi proprjeta indiviza bejn il-kontendenti, u l-qasma tista' ssir biss bi ftehim bejn il-partijiet.
4. Kienet l-attrici li bix-xoghol li ghamlet, ikkagunat hsara u danni fid-djar tal-konvenuti u ma zammitx id-distanza legali. Lanqas mhu minnu li l-hajt divizorju kellu jinbena.

Jibda biex jinghad li peress li l-kawza 192/2006 u 368/2010 huma konnessi ma' din il-kawza u qeghdin jigu decizi llum, il-qorti ser tkun qeghda tikkunsidra wkoll il-provi li ngabru f'dawk il-kawzi.

Jirrizulta li:

i. Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1956 pubblikat min-nutar Giovanni Caruana, Francis Mangion kien xtara minghand Francesco u Carmela Vella l-fond numru 8, Valley Road, Zurrieq. Fil-kuntratt jinghad li *"Din d-dar ghandha il-comunioni tal-bir mad-dar numru seba tal-vendituri u mal-gardina numru sitta ta' Francesco Caruana u ghandha wkoll l-aria ta' camra taghmel parti mad-dar numru seba tal-vendituri"*.
ii. Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Gunju 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin, Joseph Vella u Francis Vella xtraw il-fond numru 7, Valley Road, Zurrieq minghand il-familja Mangion. Fil-kuntratt jinghad li dan il-post ghandu komuni giebja mal-fond numru 8 u mal-gnien. Jinghad ukoll li l-fond kien inxtara minn Francis Mangion b'kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1956 pubblikat min-nutar Giovanni Caruana.
iii. Permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Marzu 2005, l-attrici xtrat minghand Maryanne Scicluna, porzjon art fiz-Zurrieq li tidher murija bil-kulur ahdar fil-pjanta Zxi li tinsab fl-atti tal-kawza 192/2006 li ser tigi deciza llum.
iv. Taht il-fond numru 7 u l-art kien hemm giebja li tidher fil-pjanta Zxi bil-kliem *"Outline Perimeter of Well"*.

Mill-provi ma jirrizultax min kien bena l-giebja, ghalkemm hemm indikazzjoni li nbniet fl-istess zmien u dan jaghti lill-qorti x'tifhem li l-art li llum hi tal-konvenuta u fejn jinsab mibni l-fond ta' Vella, kienu tal-istess sid. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha:

(a) mill-arkati li jidhru fir-ritratt a fol. 86 li fil-fehma tal-qorti jindikaw li l-giebja kollha nbniet fl-istess zmien qabel inbena l-fond tal-konjugi Vella (numru 7);
(b) mid-daqs tal-giebja kif tidher fil-pjanta Zxi, fis-sens li meta tipparaguna d-daqs tal-giebja li tigi taht il-fond ta' Vella mad-daqs tal-giebja taht l-art tal-attrici, ghalkemm il-parti tal-giebja li hemm taht l-art tal-kumpannija ikbar, ma jistax jinghad li l-giebja taht il-fond numru 7 hi biss parti zghira mill-giebja.

Il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-giebja hi komuni bejn dawn iz-zewg proprjetajiet (ara sentenza **G. Agius vs P. Apap et** deciza mill-Prim'Awla fid-19 ta' Gunju 1944, Vol. XXXII.ii.58).

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti, u hi tal-fehma li:

1. Il-perit George Schembri xehed li qabel beda l-izvilupp, kienu jafu bl-ezistenza tal-giebja izda ma kienux jafu kif inhi maqsuma; *"Issa meta kien gie skavat kien deher car kif kien qieghed ix-xoghol u kienet imsaqqfa bl-arkati u bil-flagstones. Jiena meta rajt hekk il-hajt ta' l-appogg qieghed jistrieh fuq l-arkati biex ma jkunx hemm hsarat jew periklu ta' kollass ta' xi hajt jew parti mill-back wall ta' xi bini kellna naghmlu rinfurzar taht l-arkati billi ghamilt it-travi u l-pilastri. Il-pilastri tellghajthom ghax kien hajt bil-bricks mimli niftakar*

u saqqafna mill-appogg minn hajt ta' giebja ghal fuq in-naha l-ohra biex l-arkati ma jcedux" (fol. 59).

Fir-realta' dak li nbena kien hajt tal-bricks u mhux pilastri. M'hemmx prova teknika li l-hajt divizorju li nbena fil-giebja kien necessarju minhabba li kien jezisti periklu li fil-kors ta' zvilupp issir hsara fil-bini tal-konvenuti. Anzi l-perit George Schembri, inkarigat mill-attrici, spjega kif seta' jsir xoghol iehor sabiex isir l-irfid (ara deposizzjoni tat-8 ta' Gunju 2012 fl-atti tal-kawza 192/2006). Il-qorti hi konvinta li dak li sar mill-attrici kien sabiex tutilizza l-ispazju sal-hajt divizorju tad-djar numru 7 u 8, u mhux ghaliex kien hemm xi periklu li ssir hsara lid-dar ta' Vella.

Il-perit Mario Cassar kien irrelata fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 58/2006 fl-ismijiet: **Francis Vella vs Anthony Bonanno**, izda ma qalx li jekk ma jsirx il-hajt divizorju in kwistjoni kien hemm il-periklu li waqt l-izvilupp mill-attrici ser issir hsara lid-djar tal-konvenuti.

F'kull kaz hadd m'ghandu dritt li jiehu l-ligi b'idejh. Hekk ghamlet l-attrici meta qabdet u bdiet tibni l-hajt divizorju fil-giebja. L-attrici qalet li: *"sabiex isir xoghol skont il-permessi li nhargu bilfors il-giebja kellha tigi infurzata u dan sabiex jitnehha kull periklu li jiggarraf il-bini adjacenti u l-bini li jinsab fuq il-giebja"* (nota ta' sottomissjonijiet tal-31 ta' Jannar 2014). Ukoll jekk dan hu minnu, l-attrici ma kellha l-ebda jedd li fil-giebja tibni hajt divizorju. L-attrici kellha:

i. tfittex il-kunsens tal-konvenuti; jew
ii. tirrikorri quddiem il-qorti sabiex tinghata rimedju, ezempju skond l-Artikolu 442 tal-Kodici Civili[2]; *"Dan l-artikolu ma jaghtix jedd lill-gar illi jaqsam il-giebja; jaghtih biss il-jedd illi jitlob illi l-giebja tinqasam bil-modalita' mfissra fl-istess artikolu. Sakemm il-qasma ma tkunx saret kif irid l-artikolu, il-giebja ghandha tibqa' komuni. Jidher car mill-kliem ta' l-artikolu illi ghandha tkun il-qorti li 'tordna l-firda', u ghalhekk il-firda maghmula minn parti minghajr il-kunsens ta' l-ohra ma tiswiex biex iccahhad lil dik il-parti l-ohra mill-jeddijiet taghha fuq il-giebja"* (**Carmelo Sammut et vs Anthony Grech** deciza fit-8 ta' Marzu 2005 mill-Prim'Awla[3] u konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2007[4])[5].

---

[2] *"(2) Kull wiehed miz-zewg girien jista' jitlob li dik il-bicca tal-giebja li tkun taht il-fond tieghu tigi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor b'hajt li ghandu jinbena, u, meta jinhtieg, jissewwa, bi spejjez tat-tnejn"*.

[3] Imhallef G. Caruana Demajo.

[4] *"Meta persuna tkun se tiddisturba stat ta' fatt li, b'mod jew iehor, jolqot l-interessi ta' persuni ohra, ma ghandhiex tagixxi unilateralment, imma ghandha, fl-ewwel lok, tavvicina lill-persuni l-ohra u tara tistax tasal f'xi arrangament maghhom u, f'kaz li ma jintlahaqx ftehim, ghandha tirrikorri ghall-Qorti biex id-differenzi jigu determinati skond il-ligi. M'ghandhiex taqbad u tiddisturba hwejjeg haddiehor unilateralment billi tinterpreta u tesegwixxi l-ligi kif jaqbilha"*.

2. Dwar l-allegat ftehim li l-kontendenti kienu ftehemu li jinbena l-hajt divizorju sabiex il-giebja tinfired, hemm verzjonijiet kontrastanti. Filwaqt li l-attrici ssostni li kien hemm ftehim, il-konvenut Vella qal li kien tkellem mieghu Anthony Bonanno u *"qalli li jrid ibattal il-giebja ghax kellu bzonn jirfida"* (fol. 149) u li jerga' jimliha fi zmien ghaxart ijiem (fol. 150). Meta Francis Vella xehed fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2009 qal: *"..... u qabad itella' bla qies ta' xejn u ghamel kif ried hu u kif ghamilhom fl-art mort kellimt lil Toni Bonanno jiena u Joe D'Amato..... ghidtlu hemmhekk x'ha taghmlilna Ton, hemmhekk ma hallejtilnhiex fejn intellghu barmil ilma .... U int qbadt u qattajt minn rajk u inti ghidtilna li kemm tbattal il-giebja, tirfed il-hnejjiet u fi zmien ghaxar ijiem terga' timlihielna..... Imbaghad ghamilna l-mandat u sakemm gie milqugh il-mandat baqa' jtellghu l-hajt u rega' fqgha l-bicciet tal-hnejjiet li jigu ghal go tieghu"* (fol. 78). Tista' tghid li Joseph D'Amato, iben Catherine D'Amato, ikkorabora l-verzjoni li ta Francis Vella, meta fl-affidavit xehed: *"Jiena min-naha tieghi ghidtlu* (qed jirreferi ghal Anthony Bonanno) *li sakemm jirfidha, jbattalha u jerga' jimlieha biss ma kellix problema, ghalkemm naturalment ma stajtx nitkellem ghal gar tieghi Francis Vella li kien ghad baqghali ninfurmah dwar dan. Jien nikkonferma li lili ntqal biss dan id-diskors u cioe dak biss li jirfed il-giebja, jbattalha u jerga jimliha. F'ebda stadju ma ssemma xi diskors dwar li jkisser il-giebja"* (fol. 68 tal-kawza 192/06). Verzjoni li rrepeta meta xehed quddiem il-qorti fis-seduta tat-13 ta' April 2012 fil-kawza 192/06[6].

   Dwar il-hajt divizorju li nbena l-qorti ma tistax temmen il-verzjoni li ta Anthony Bonanno fl-affidavit[7] meta tqies dak li xehed fil-kontro-ezami (seduta tat-8 ta' Gunju 2012[8]):

   "Nikkonferma li D'Amato qatt ma kont semmejtlu li jien ser naqsam il-giebja. Nikkonferma li kienu gew ikellmuni r-razzett tieghi Francis Vella, l-attur u hu Joseph D'Amato jismu John. Nikkonferma wkoll li huma dakinhar li gew ifittxuni r-razzett kienu qaluli x'qed taghmel hemmhekk, taqsam il-giebja bil-hajt li qed ittella' ? Jien ghidtilhom biex ikellmu lill-perit tieghi u cempilnielu bil-mobile.... Kull ma ridt kien li niehu dak li huwa tieghi xejn iktar. Jien kont ghidt lill-perit biex jitkellem ma' Vella u x'konna ser naghmlu fir-rigward tal-giebja. ***Min-naha tieghi jien qatt ma gharrafthom li jien kont ser intella' l-hitan divizorji"*** (enfazi tal-qorti).

---

[5] Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti qalu li *"... divizjoni ta' immobbli in komuni jista' jsir biss permezz ta' att pubbliku"*, legalment din it-tezi m'hijiex korretta. Dan apparti li l-qorti diga' ddikjarat li fl-atti m'hemmx bizzejjed provi biex tikkonkludi li l-giebja hi koproprjeta tal-attrici u l-konvenuti.

[6] *"Hu qalli li kull mhu ser jaghmel kien li se jaghmel irfid, ihammel il-giebja u sa ghaxart ijiem zmien ikollna l-ilma"* (fol. 80).

[7] "Jien min-naha tieghi kont kellimtu dwar jekk hu riedx li nhalli zewg piedi u nofs il-barra mill-appogg u dwar il-giebja. Ftehemna li jiena ma naghlaqlux it-tieqa li taghti ghal fuq tieghi u hu ma jinsistix fuq iz-zewg piedi u nofs. Dwar il-giebja konna ftehemna li hu jiehu l-parti tieghu u jiena tieghi. Konna qbilna." (fol. 42).

[8] Fl-atti tal-kawza 192/2006 li qeghda tigi deciza llum.

Hu inutli ghall-attrici li taghmel riferenza ghal dak li xehed id-direttur Anthony Bonanno fl-affidavit (ara l-ahhar parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-31 ta' Jannar 2014) meta dak li qal gie kontradett minnu stess fil-kontro-ezami.

Min-naha tieghu l-perit George Schembri xehed:-

"Kont gejt inkarigat minn BS Construction Limited ta' Anthony Bonanno. Jien nikkonferma li ma kontx prezenti ghal xi laqgha li fiha seta' sar xi ftehim bejn il-partijiet li ma tinzammx id-distanza ta' zewg piedi u nofs. Jien [lanqas] *kont prezenti ghal xi laqgha li setghet saret bejn il-partijiet dwar il-qsim tal-giebja"* (seduta tat-8 ta' Gunju 2012[9])

Ghalkemm xehed ukoll Joseph Zrinzo, direttur tal-kumpannija attrici, li *"Il-ftehim milhuq verbali mas-sidien tal-fond numru 7 u 8 dwar il-giebja kien li kull parti kellha izzomm tal-giebja ta' dik il-parti li taqa' taht dak il-fond"* (fol. 49), meta xehed quddiem il-perit tekniku Mario Cassar fi proceduri kriminali (ara fol. 142-146) ma ghamel l-ebda accenn ghal dan l-allegat ftehim. Anzi spjega kif meta mar fuq il-post tax-xoghol *"..... kien qieghed isir xoghol ta' skavar ta' hajt ta' giebja liema hajt jigi parti minn proprjeta' assoluta tal-kumpannija. Dawn qalu lill-kuntrattur li kien qieghed jaghmel l-iskavar li jekk jipprova jnehhi dan il-hajt ser imorru joqghodu fuqu biex iwaqqfuh milli jkompli xogholu li ghalih kien hemm il-permessi kollha necessarji"* (fol. 143). Cirkostanzi li pjuttost juru li ma kienx hemm ftehim.

Il-qorti tikkonkludi li l-verzjoni li ta Francis Vella hi l-iktar kredibbli. Dan ifisser li sar xoghol fil-giebja minghajr il-kunsens tal-konvenuti. Xoghol li fil-fehma tal-qorti tkompla wara t-13 ta' Jannar 2006, data li fiha l-qorti laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Anthony Bonanno. Konkluzjoni bazata fuq dawn 'il fatti:

i. ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni gie pprezentat fit-13 ta' Jannar 2006;
ii. mar-rikors hemm rapport tal-perit Ludovico Micallef datat 12 ta' Jannar 2006 li fih ritratti li juri li f'dak l-istadju kien ghadu qieghed jinbena l-hajt divizorju fil-giebja. Fir-rapport li ghamel il-perit tekniku David Pace fil-kawza 192/2006 hu evidenti li x-xoghol u l-giebja nfirdet. Fil-fatt fil-verbal tal-access li sar fit-3 ta' Lulju 2012 jinghad: *"Jirrizulta illi l-fetha bejn il-parti tal-bir ta' taht il-proprjeta' tal-atturi u l-art tal-konvenuti issa inghalqet. Fil-hajt divizorju tal-briks illi inbena, thallew l-irjus tal-hnejjiet illi jiffurmaw parti mis-saqaf l-antik. Ittiehdu ritratti tas-sit"* (fol. 104 tal-kawza 192/2006).

3. Skond rapport li sar mill-perit tekniku David Pace[10] fil-kawza 192/2006:-

[9] Ara l-atti tal-kawza 192/2006.
[10] Nomina b'digriet tat-8 ta' Gunju 2012 fil-kawza 192/2006.

"….. illum il-giebja ta' taht il-bini tal-atturi jinsab maghluq kompletament u separat mill-proprjeta tal-konvenuti, kif jirrizulta mir-ritratti mehuda waqt l-access illi zamm l-esponent u li jaghmlu parti minn dan ir-rapport[11]*.*

09. ***Huwa ovvju illi il-giebja ma tistax tigi ripristinata ezatt kif kienet qabel ma inbdew ix-xogholijiet ghas-semplici raguni illi l-blat li tqatta' u li kien joffri il-kontro-piz ghall-pressjoni tal-hnejjiet tal-giebja mghobbija bl-istrutturi sovrastanti tal-bini tal-atturi ma jistax jerga' jigi ripristinat****"* (enfazi mizjuda, fol. 102).

Dan ifisser li fir-realta' l-attrici giet fil-posizzjoni li riedet, cjoe' li tinfired il-giebja. Mill-pjanta a fol. 26 u wkoll mir-ritratti annessi mar-rapport tal-perit tekniku David Pace prezentat fil-kawza 192/2006 (fol. 106-107), jidher li l-hajt divizorju li nbena fil-bir sar taht il-hajt divizorju li jifred id-dar ta' Vella mill-art tal-kumpannija attrici. Jidher li llum hi ezawrita t-talba sabiex jinfired il-bir skond l-Artikolu 442 tal-Kodici Civili[12], gialadarba Anthony Bonanno ha l-ligi b'idejh u skond il-perit tekniku David Pace s-sitwazzjoni ma tistax titregga' lura. Konkluzjoni li jidher li l-konvenuti stess accettaw tant li b'nota li pprezentaw fil-kawza 192/2006 iddikjaraw:

"Il-posizzjoni tal-esponenti hija li kemm-il darba l-giebja ma tistax tigi ripristinata kif kienet qabel, huma jithallsu d-danni tal-hsarat li garrbu.

Ghaldqstant, l-esponenti jinfurmaw lil din l-Onorabbli Qorti li huma ser jistriehu fuq il-konkluzjoni numru 9 tal-Perit Pace[13]*…."* (fol. 108).

Dan apparti li din il-qorti hi tal-fehma li ma tistax taghmel xi dikjarazzjoni fil-kuntest tal-Artikolu 422 tal-Kodici Civili gialadarba:

i. Il-firda tal-giebja saret unilateralment mill-attrici;
ii. Il-qorti m'hijiex qeghda hawn sabiex tirregolarizza dak li jsir minn min jiehu l-ligi b'idejh. Min jiehu riskju u jaghmel dak li jfettillu jrid isofri l-konsegwenza tal-agir tieghu u m'ghandux jippretendi li l-qorti ser taghtih xi protezzjoni sabiex jirregolarizza l-illegalita' li jkun wettaq. Qabel bdiet ix-xoghol l-attrici messha ghamlet ftehim bil-miktub mal-konvenuti. F'kaz li ma riedux kellha kull opportunita' li tfittex ir-rimedju quddiem il-qorti *ai termini* tal-Artikolu 422 tal-Kodici Civili. Minflok l-attrici ghamlet ta' rasha.

[11] Ara ritratti 1 sa 4 a fol. 105-106 tal-kawza 192/2006.

[12] Fil-premessi tar-rikors guramentat l-attrici ppremettiet: *"Illi in vista tas-suespost u a tenur ta' l-Artikolu 442 tal-Kap. 16, is-socjeta esponenti trid tifred il-parti tal-giebja taht is-sit taghha minn dik taht il-fond numru 7, proprjeta ta' l-intimati Vella"* (fol. 2). Wiehed jista' jifhem li l-attrici kienet qeghda tibbaza t-talba fuq allegat ftehim u wkoll l-Artikolu 442 tal-Kodici Civili. Ghalhekk il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti li l-azzjoni tal-attrici kienet bazata biss fuq allegat ftehim (ara paragrafu 4.3 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tas-27.3.2014).

[13] Li hi li l-giebja ma tistax *"…. tigi ripristinata ezatt kif kienet qabel ma inbdew ix-xogholijiet ……."* (fol. 102).

4. L-attrici qeghda tippretendi wkoll li l-konvenuti jhallsu *"…s-sehem spettanti lilhom ghal kostruzzjoni u xogholijiet ohra relatati bhala ma hu kisi ta' l-istess u drains necessarji"*. L-attrici m'ghandix jedd ghall-ispejjez gialadarba hadet il-ligi b'idejha u firdet il-giebja.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tilqa' l-ewwel u tieni eccezzjoni tal-konvenuti.**
2. **Tichad it-tielet eccezzjoni spejjez a karigu tal-konvenuti.**
3. **Ghar-ragunijet fuq moghtija tichad it-talbiet tal-attrici.**

< Sentenza Finali >

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