QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 13 ta' Lulju 2017

Kawza Numru: 30
Rikors Numru: 1071/2011 JPG

Norman u Antoinette konjugi Magri

VS

Alex u Catherine konjugi Zarb

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Norman (KI 728447M) u Antoinette (KI 7851) konjugi Magri prezentat fl-1 ta' Novembru 2011, li jaqra hekk:

1. *"Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 55, Triq l-Attakk tal-Francizi, Zabbar, kontigwu ghall-fond tal-konvenuti li igib in-numri 61, fi Triq l-Attakk tal-Francizi, Zabbar.*

2. *Illi l-konvenuti ghandhom sigar ta' zokk gholi imhawlin jew xort' ohra imqieghdin fil-fond taghhom f'distanza mill-linja li taqsam il-fond taghhom minn dak ta' l-esponenti, fuq imsemmija, illi hija anqas minn dik stabbilita skond il-ligi. Minbarra dan, fil-fond ta' l-esponenti, u fejn huma*

imhawlin jew imqieghdin l-istess sigar qeghdin jimpedixxu milli tkun tista' issir il-manutenzjoni tal-hajt li jifred il-fondi rispettivi tal-kontendenti.

3. *Illi l-konvenuti kienu issejjhu biex inehhu s-sigar hawn fuq imsemmija izda baqghu inadempjenti.*

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet suesposti:

(i) *Prevja id-dikjarazzjoni li l-istess konvenuti ghandhom fil-fond taghhom sigar imhawlin jew xort'ohra imqieghdin f'distanza mil-linja li taqsam il-fond tieghu, 61, fi Triq l-Attakk tal-Francizi, Zabbar, mill-fond ta' l-esponenti, 55, fi Triq l-Attakk tal-Francizi, Zabbar, li hija anqas mid-distanza stabbilita skond il-ligi, u li inoltre s-sigar imsemmija jistghu jaghmlu l-hsara fil-fond ta' l-esponenti u qeghdin jimpedixxu milli tkun tista' ssir il-manutenzjoni tal-hajt li jifred il-fondi tal-kontendenti, tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss inehhu s-sigar li jinsabu imhawlin jew imqieghdin minnhom kif gie spjegat; u;*

(ii) *Fil-kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak li jkun gie ordnat li jsir fiz-zmien prefiss minn din il-Qorti, tawtorizza lill-esponenti biex inehhu s-sigar fuq imsemmija bi spejjez tal-konvenuti, okkorrendo bis-supervizjoni ta' perit nominand;*

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta' zewg ittri legali, kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat id-digriet ta din il-Qorti kif diversament preseduta tas-6 ta' Dicembru 2011, fejn innominat il-Perit Tekniku Godwin Abela (a fol. 10);

Rat ir-risposta ta' Alex u Catherine konjugi Zarb tat-2 ta' Dicembru 2011 (a fol. 13) li taqra hekk:

1. *"Illi jinhtieg li, fl-ewwel lok,l-atturi jindikaw bi precizjoni liema huma s-sigar li minnhom l-istess atturi qeghdin jilmentaw;*
2. *Illi m'huwiex minnu li fil-fond tal-konvenuti hemm xi sigar li qeghdin f'distanza mill-linja divizorja bejn iz-zewg fondi li hija anqas minn dik stabbilita skond il-ligi, jew li jimpedixxu li ssir il-manutenzjoni mehtiega tal-hajt li jifred il-fondi rispettivi tal-kontendenti;*
3. *Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi;*
4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-Perit Godwin Abela prezentata fl-14 ta' Frar 2013 u mahluf fil-15 t'April 2013 (a fol. 23 et seq.);

Rat in-nota ta' mistoqsijiet tal-atturi tat-13 ta' Jannar 2014, lill-Perit Godwin Abela (a fol. 61);

Rat in-nota ta' risposti tal-21 ta' Jannar 2014, (a fol. 67) tal-Perit Tekniku ghad-domandi maghmulin lilu in eskussjoni mill-atturi;

Rat in-nota ta' mistoqsijiet tal-konvenuti tal-21 ta' Frar 2014, lill-Perit Godwin Abela (a fol. 66);

Rat in-nota ta' risposti tal-25 ta' Frar 2014, (a fol. 68) tal-Perit Tekniku ghad-domandi maghmulin lilu in eskussjoni mill-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tat-13 ta' Gunju 2014 (a fol. 75) fejn laqghat it-talba u estendiet l-inkarigu tal-Perit Godwin Abela kif mitlub u jipprezenta relazzjoni ulterjuri;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-Perit Tekniku, l-Perit Godwin Abela prezentata fit-2 ta' Frar 2015 u mahluf fit-12 ta' Marzu 2015 (a fol. 84 et seq.);

Rat il-verbal taghha tas-11 ta' Marzu 2016 fejn inghata provvediment;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Antoinette Magri[1] xehdet illi r-rikorrenti ilhom joqghodu fir-rezidenza indikata fir-rikors promotur xi tletin sena u sigar, fil-fond tal-intimati, ma kienx hemm. Spjegat illi fil-*flower box* tul il-hajt divizorju, l-intimati zerghu sigar inkluz Poinsetta, Harruba u sigra tal-Lumi, ghalkemm qabel l-access tal-perit gudizzjarju uhud minn dawn is-sigar u pjanti nqalghu. Qalet illi s-sigar li ghad hemm inzabru qabel l-access tal-perit gudizzjarju, u ezebitet diversi ritratti li jindikaw kif kien l-istat ta' dawn is-sigar u l-pjanti. Spjegat illi s-sigra tal-Lumi ilha hemm madwar disa' snin u qabilha kien hemm sigra tal-Hawh.

Norman Magri[2] xehed illi minhabba s-sigar ma setghax jaghmel il-manutensjoni tal-hajt divizorju, u esebixxa ritratti biex juru f'liema stat l-intimati kienu jzommu *l-front garden* taghhom.

Il-**Perit Neil Felice**[3] xehed illi kien spezzjoni l-post darba ghal fini tar-rapport pero kien imur aktar spiss peress illi l-konvenuti huma zijietu, u esebixxa kopja tar-rapport tieghu.

---

[1] Vide xhieda a fol 31, 39 u 41
[2] Vide xhieda a fol 32
[3] Vide xhieda a fol 43-44

Il-konvenut **Alexander Zarb**[4] xehed illi kienu ilhom joqghodu fil-fond in kwistjoni madwar tlettin sena w s-sigra tal-Lumi ilha mhawwla aktar minn ghoxrin sena. Xehed ukoll illi x-xitla murija lilu f'Dok AMX1 kienet telghet waheda miz-zerriegha.

Catherine Zarb[5] xehdet illi zzewwget fl-1982 u marret toqghod fil-fond in kwistjoni mill-ewwel, ghalkemm il-post ma kienx lest. Hija ma ftakritx jekk is-sigra tal-Lumi kienitx diga hemm meta marru joqghodu fil-post.

Ikkonsidrat;

Il-Perit Tekniku Godwin Abela, wara li sema' x-xhieda u wettaq l-accessi necessarji, ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet:

- **<u>Is-sigra tal-Lumi</u>**

Mir-ritratti prezentati fl-atti, u r-ritratti li huma annessi mar-relazzjoni peritali, jirrizulta li **din is-sigra giet imhawwla wara cint li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet, u hija aktar gholja mill-hajt divizorju.** Il-Perit Tekniku ikkonstata illi din is-sigra kienet **giet imhawwla 1.03 metri il-boghod mill-hajt divizorju**.

- **<u>Il-Poinsetta</u>**

Mir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku jirrizulta illi l-Poinsetta tal-intimati twassal sa fuq it-tieni sular tal-fond taghhom, izda mir-ritratti prezentati **ma jidhirx illi din il-Poinsetta hija aktar gholja mill-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-partijiet.** Mir-rapport tal-Perit Tekniku jirrizulta illi din il-Poinsetta giet imhawwla **f'distanza ta' 0.60 metru mill-hajt divizorju**.

- **<u>Pjanti ohra zghar</u>**

---

[4] Vide xhieda a fol 43
[5] Vide xhieda a fol 45

Mir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku jirrizulta li fil-mori tal-kawza thawwlu xi pjanti ohra zghar mill-intimati, f'distanzi ta' 1.23 metri, 1.50 metru u 1.05 metri, u ebda minn dawn il-pjanti ma jirrizulta li huma aktar gholjin mill-hajt divizorju.

In vista ta' dan, il-Perit Tekniku ikkonkluda illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha fis-sens illi s-sigra tal-Lumi u l-Poinsetta ghandhom jitnehhew ghaliex gew imhawwla kontra dak provdut fl-Artikolu 437 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat:

L-artikolu 437 tal-Kodici Civili jipprovdi s-segwenti:

> *(1) "Ħadd ma jista' jħawwel fil-fond tiegħu siġar ta' zokk għoli f'bogħod ta' anqas minn żewġ metri u erbgħin ċentimetru, jew siġar oħra f'bogħod ta' anqas minn metru u għoxrin ċentimetru, mil-linja li taqsam il-fond tiegħu mill-fond tal-ġar.*
>
> *(2) Id-dwieli, ix-xtieli, is-sisien tal-ħaxix, u kull siġra oħra li tinżamm baxxa sa għoli ta' mhux iżjed minn żewġ metri u għaxar ċentimetri, jistgħu jitħawlu f'bogħod ta' mhux anqas minn ħamsa u erbgħin ċentimetru mil-linja hawn fuq imsemmija.*
>
> *(3) Il-ġar jista', sakemm ma jkunx għadda ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni, jitlob li s-siġar imħawwlin f'bogħod anqas, jew li, għalkemm ikun tħalla dak il-bogħod, ikunu jgħamlulu ħsara, jiġu maqlugħa mis-sid.*
>
> *(4) Iżda, il-qorti tista' tagħti lil sid dawk is-siġar il-għażla jew li jaqlagħhom, jew li jagħmel, bi spejjeż tiegħu, fossijiet jew xogħlijiet oħra meħtieġa biex ma tkun tista' ssir ebda ħsara fil-fond tal-ġar.*

(5) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'ħajt, basta li s-siġar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinżammu b'mod li ma jaqbżux il-għoli tal-ħajt."

Il-Qorti rat illi ghalkemm l-intimati xehdu fir-rigward ta' kemm kienet ilha mhawwla s-sigra tal-Lumi, huma ma ressqu l-ebda eccezzjoni formali rigward il-preskrizzjoni. Minghajr eccezzjoni formali f'dan ir-rigward, il-Qorti hija prekluza milli tiddetermina kwistjonijiet rigwardanti l-preskrizzjoni, peress illi l-preskrizzjoni ma tistghax titqajjem *ex officio* mill-Qorti, u ghalhekk it-tielet sub-inciz tal-Artikolu 437 m'huwiex applikabbli fil-kawza odjerna.

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-qrati Maltin illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

> *"...f' materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha,* ***il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"*** *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Multo magis meta, bhala fil-kaz prezenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizji perizjuri li jghid il-kuntrarju, jew idghajjef il-*

> *konkluzzjonijiet tal-perit tekniku.*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordemaina Medici noe vs Pio Camilleri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

> "*...f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "**sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux**" - "Dingli Estates & Co. vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 gie rrilevat illi:

> "*...**l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti** (ara " Calleja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, **"konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"** (ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Saliba vs Farrugia", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Grech vs Carmelo sive Charles Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' dicembru 1994 gie irrilevat illi:

> "[i]*l-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li din il-Qorti, xjenza proprja, tista' tiddipartixxi minn dak il-metodu li adotta l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti.....**Kien l-obbligu preciz taghha li taghmel il-provi teknici necessarji...ghaliex***

> ***meta taghmilhom...il-Qorti tkun f'posizzjoni li tipparaguna u taghzel.***"

Fuq vena simili, fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Grech et vs Lawrence Grech et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 2003 intqal illi:

> "*...bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-Qorti mhix marbuta li tacetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma* ***l-fehmiet ta' perit matur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet iżda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il- hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli***."

Fit-trattazzjoni taghhom, l-intimati b'referenza ghall-hames sub-inciz tal-Artikolu 437, argumentaw illi l-Qorti ghandha tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku, peress illi d-distanzi provduti fl-ewwel sub-inciz, m'humiex applikabbli ghall-kas in ezami.

Il-Qorti taghraf illi l-intimati ghandhom ragun meta jghidu li fil-kaz odjern huwa applikabbli l-hames sub-inciz tal-Artikolu 437 **u dan peress illi l-proprjetajiet in kwistjoni huma divizi b'hajt.** Ghalhekk, sakemm is-sigar u x-xtieli in kwistjoni jkunu qed jinzammu iktar baxx mill-hajt divizorju, id-distanzi msemmija fl-ewwel u t-tieni sub-inciz tal-istess artikolu, m'humiex applikabbli fil-kaz odjern.

Wara li rat ir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku, l-Qorti tqis illi fid-dawl tal-Artikolu 437 (5) tal-Kap 16, il-Poinsetta tal-intimati m'ghandhiex titnehha ghaliex din m'hijiex oghla mill-hajt divizorju. Ghalhekk id-distanzi

stiuplati fl-ewwel sub-inciz tal-istess artikolu m'humiex applikabbli ghaliha. Hija fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi galadarba din il-konkluzjoni tirrikjedi interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti konstatati mill-Perit Tekniku, huwa accettabbli fid-dawl tal-gurisprudenza hawn fuq riportata, illi l-Qorti tisostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tal-Perit Tekniku.

Fir-rigward tas-sigra tal-Lumi, il-Qorti taghraf illi l-intimati ma jistghux jistriehu fuq l-eccezzjoni provduta mill-hames sub-inciz, ghall-applikabilita' tal-Artikolu 437 u dan ghaliex kif jidher mir-ritratti ezebiti fl-atti, din is-sigra hija oghla aktar mill-hajt divizorju bejn il-partijiet. Di piu' zgur illi din is-sigra ma tistghax tinzamm aktar baxxa minnu, peress illi dan l-hajt divizorju huwa fil-fatt cint baxx, u is-sigra hija wahda b'zokk gholi. Ghalhekk, peress illi l-kondizzjoni ghall-applikabilita' tal-eccezzjoni provduta fil-hames sub-inciz tal-Artikolu 437 ma avveratx ruha fir-rigward tas-sigra tal-Lumi, huwa neccessarjament applikabbli l-ewwel sub-inciz tal-istess Artikolu, li jimponi distanza minima ta' metru u ghoxrin centezmu.

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta illi din is-sigra giet imhawwla f'distanza ta' metru u tlett centimetri (1.03m) boghod mill-hajt divizorju. Ghalhekk id-distanza imposta mill-ligi ma nzammitx mill-intimati **bi sbatax il-centimetru biss**. Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku wkoll, ma jidhirx illi b'konsegwenza ta' din is-sigra, giet ikkawzata xi hsara fil-fond tar-rikorrenti jew fil-hajt divizorju. Fil-fatt, anke fit-talbiet taghhom stess, ir-rikorrenti ma jallegawx illi saret xi hsara fil-fond taghhom, izda biss, li setghet ssir il-hsara.

Tenut kont ta' dan kollu, l-Qorti hija tal-fehma li jkun ghaqli li tapplika r-raba' sub-inciz tal-Artikolu 437 tal-Kap 16. Ghalhekk il-Qorti takkorda lill-intimati l-ghazla li jew inehhu s-sigra tal-Lumi in kwistjoni fi zmien xahar millum, jew li jaghmlu fossijiet jew xogholijiet necessarji biex ma tkun tista ssir ebda hsara fil-hajt divizorju u dana fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati limitatament, u tilqa l-eccezzjoinijiet l-ohra; u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti limitatament, b'dan illi tordna lill-intimati jaghzlu li, jew inehhu

s-sigra tal-Lumi in kwistjoni fi zmien xahar millum, jew li jaghmlu fossijiet jew xogholijiet necessarji biex ma tkun tista ssir ebda hsara fil-hajt divizorju u dana fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, dana taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba. Jekk it-terminu tat-tlett xhur jghaddi inutilment, il-Qorti tawtorizza minn issa lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet huma stess tat-tnehhija tas-sigra tal-Lumi rilevanti u dana taht l-istruzzjonijiet tal-Perit Alan Saliba, u a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez tal-kawza odjerna ghandhom ikunu kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) a karigu tar-rikorrenti, u kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) a karigu tal-intimati.

Il-Qorti tordna komunika ta' din is-sentenza lill-Perit Saliba.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur