MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 18 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1360/1982/1

Anna armla ta’ Vittorio Mizzi, Margherita mart Carmelo Psaila, Carmela mart Victor Dalli u Rita mart Mario Psaila u b’degriet tat-3 ta’ April 1992 il-gudizzju gie trasfuz f’isem Margherita mart Carmelo Psaila, Carmela mart Victor Dalli u Rita mart Mario Psaila stante l-mewt tal-attrici Anna Mizzi
Vs
Josephine Cutajar

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-19 ta’ Novembru 1982 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li huma komproprjetarji tal-fond numru 28 St. Mary Street, Ghaxaq u ghandhom dritt ta’ servitu ta’ passagg mill-fond numru 27 St. Mary Street, Ghaxaq; illi l-konvenuta bniet post minghajr numru kontigwu ghall-fond numru 28, St. Mary Street, Ghaxaq; illi skond ftehim tat-12 ta' O’tubru 1982 li kopja fotostatika tieghu qieghdha tigi hawn annessa u markata dokument ‘A’, il-konvenuta obbligat ruhha skond l-item numru (1) illi s-saqaf tal-konkos li se jsir fil-pjan

terren ta’ dan il-fond tal-konvenuta minghajr numru f’St Mary Street, Ghaxaq ghandhom jigu ngeljati tlett pulzieri gol hajt il-qadim tal-fondi numri 27 u 28 St. Mary Street, Ghaxaq; illi nonostante dan il-ftehim il-konvenuta naqset illi tingalja tlett pulzieri gol hajt il-qadim tal-fondi numri 27 u 28 St. Mary Street, Ghaxaq s-saqaf tal-konkos fil-pjan terren ta’ dan il-fond tal-konvenuta minghajr numru f’St. Mary Street, Ghaxaq; illi l-konvenuta fil-kostruzzjoni ta’ dan il-fond minghajr numru St. Mary Street, Ghaxaq abbusivament u illegalment bniet u okkupat parti mill-bitha tal-fond numru 27 St Mary Street, Ghaxaq u cioe tmienja u ghoxrin pid tul cirka u erba’ pidi u nofs wisa’ cirka mill-liema fond l-atturi ghandhom dritt ta’ servitu’ ta’passagg u konsegwentement il-konvenuta naqset lill-atturi l-godiment ta’ dan id-dritt ta’ servitu’ ta’ passagg; talbu li din il-Qorti illi (1) previa jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni illi l-konvenuta naqset illi tingalja tlett pulzieri gol hajt il-qadim tal-fondi numri 27 u 28 St Mary Street, Ghaxaq, s-saqaf tal-konkos fil-pjan terren ta’ dan il-fond tal-konvenuta minghajr numru f’St Mary Street, Ghaxaq u dana a tenur tal-ftehim tat-12 ta’ Ottubru 1982 Dok ‘A’;

1(a) tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti tingalja tlett pulzieri gol hajt il-qadim tal-fondi numri 27 u 28 St Mary Street, Ghaxaq s-saqaf tal-konkos fil-pjan terren ta’ dan il-fond tal-konvenuta minghajr numru f’St Mary Street, Ghaxaq;

2. fin-nuqqas ghaliex l-atturi ma ghandhomx jigu awtorizzati minn din il-Qorti illi jingaljaw tlett pulzieri gol hajt kif inghad fuq a spejjes tal-konvenuta u dana taht dawk il-kondizzjonijiet li din il-Qorti joghgobha timponi;
3. previa jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni illi l-konvenuta abbuzivament u illegalment bniet u okkupat parti mill-bitha tal-fond numru 27 St Mary Street, Ghaxaq u cioe 28 pid tul u erba’ pidi u nofs wisa’ cirka, mill-liema fond l-atturi ghandhom dritt ta’ servitu’ ta’ passagg u li konsegwentement il-konvenuta naqset lill-atturi l-godiment ta’ dan id-dritt;

4. tikkundanna lill-konvenuta fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss twaqqa il-bini li hija abbuzivament u illegalment bniet kif fuq inghad;
5. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jwaqqghu l-bini fuq imsemmi bil-fond u wisa' indikat a spejjes tal-konvenuta u dana taht dawk il-kondizzjonijiet li din il-Qorti joghgobha timponi.

Bl-ispejjes kollha komprizi dawk tal-ittri interpellatorji tat-3 ta' Awissu 1982 u tat-8 ta' Novembru 1982 kontra l-konvenuta illi qedha tigi mharrka biex tidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuta presentata fl-10 ta' Dicembru 1982 li permezz taghha eccepiet:-
1. illi preliminarjament l-atturi Carmela mart Victor Dalli u Rita mart Mario Psaila ma tawx inkarigu biex issir din il-kawza.
2. Illi minghajr pregudizzju l-konvenuta ghamlet ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni skond l-arti u s-sengha.
3. Illi l-konvenuta ma naqsitx mid-dritt ta' l-atturi ghas-servitu' ta' passagg biex jimlew ilma mill-bir li jinsab gol fond bla numru fi Santa Marija, Ghaxaq.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuta.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-17 ta' Marzu 1983 meta l-konvenuta b'nota ppresentata dak inhar stess irrinunzjat ghall-ewwel eccezzjoni u meta dak inhar gie mahtur l-AIC David Pace biex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta.

Rat ir-rapport tal-Perit David Pace mahluf fl-udjenza tat-3 ta' Ottubru 1985

Rat ir-risposti tal-perit tekniku ghall-mistoqsijiet tal-atturi mahlufa fl-udjenza tal-24 ta' Gunju 1987.

Rat is-seba’ differimenti bejn il-5 ta’ Ottubru 1987 sas-16 ta’ Jannar 1989 billi kienet qed tigi koltivata transazzjoni.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta’ Mejju 1989 meta l-process gie rimess lill-Perit Tekniku li hallef rapport ulterjuri fl-udjenza tat-2 ta’ Novembru 1992.

Rat id-digriet taghha tas-16 ta’ Dicembru 1992 meta, fuq talba ta’ l-atturi gew mahtura bhala periti perizjuri teknici l-AIC Rene Buttigieg, l-AIC Frederick Double, u l-AIC M.A. Refalo li halfu r-rapport taghhom fl-udjenza tat-8 ta’ Novembru 1995.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Dawn il-proceduri jipprospettaw zewg problemi li inqalghu bhala konsegwenza ta’ xogholijiet strutturali maghmula mill-konvenuta gewwa fond proprjeta taghha. Qed jigi allegat li dawn ix-xogholijiet ma sarux a termini ta’ ftehim milhuq bejn il-partijiet ghal dik li hija ngaljatura biex tigi eviatata l-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita bejn l-fond l-antik ta’ l-atturi u dak kostruwit gdid mill-konvenuta billi dan ta’ l-ahhar kien inbena xi distanza mill-hajt l-antik u ghalhekk setghet titdhol ix-xita bil-konsegwenzi tixrib tal-hitan u danni konsegwenzjali, fl-ispazju ta’ bejn dawn iz-zewg hitan. It-tieni kwistjoni tikkoncerna allegat dritt ta’ passagg li l-atturi jghidu li ghandhom minn fuq proprjeta’ ta’ terzi sabiex jaccedu ghal bir li jinsab f’bitha fl-istess proprjeta’. Qed jinghad li bix-xogholijiet intraprizi mill-konvenuta il-godiment ta’ din is-servitu’ gie serjament mfixkel billi l-access huwa ostruwit.

Matul il-proceduri gew mahtura erbgha esperti teknici, tlieta minnhom fil-kapacita ta’ periti perizjuri mill-opinjoni espressa mill-ewwel perit. Gara pero’ li r-rapport ta’ dawn it-tlieta huwa limitat biss ghall-konsiderazzjoni tat-tieni aspett tal-kwistjoni u cioe dwar l-ostruzzjoni tal-passagg li

naqqas il-godiment tas-servitu allegata. Dwar l-ewwel kwistjoni, ghalkemm l-ewwel perit esprima ruhu b'mod negattiv fil-konfront tat-talbiet attrici fir-rigward u ghalkemm t-talba ghall-periti perizjuri saret mill-atturi, ma jidhirx li din giet dibattuta quddiem l-periti perizjuri li lanqas biss ma accennaw ghaliha.

Gara wkoll li fil-mori ta' dawn il-proceduri u sahansitra wara li gie presentat r-rapport tal-periti perizjuri li esprimew ruhhom favorevolment fir-rigward tat-talbiet attrici koncernanti l-kwistjoni tas-servitu', gew istitwiti proceduri mis-sidien tal-art ossia passagg fejn qieghed jigi allegat mill-atturi li ghandhom dritt ta' servitu' ta' passagg ghall-bir, liema proceduri gew istitwiti kontra l-atturi odjerni, biex jigi dikjarat u deciz li l-atturi qed jokkupaw l-fond 27, St Mary Street, Ghaxaq minghajr titolu jew gustifikazzjoni fil-ligi. Din l-okkupazzjoni kienet tirriferi ghall-allegata servitu', in fatti fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom f'dawk il-proceduri, l-atturi odjerni sostnew li huma kellhom dan id-dritt ta' passagg. Il-proceduri imsemmija li kienu jgiebu citazzjoni numru 2088/95 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et" gew determinati b'sentenza ta' din il-Qorti, kif preseduta, ta' l-1 ta' Ottubru 2001. F'dik is-sentenza, li ghandu jinghad ma gietx appellata w ghalhekk ghaddiet in gudikat, gie deciz li l-konvenuti, atturi odjerni, "*ma ghandhom ebda dritt jidhlu jew jokkupaw l-fond numru 27 Triq Santa Marija, Ghaxaq.*" Din il-konkluzzjoni li effettivament innegat dak li qed jigi allegat mill-atturi f'dawn il-proceduri u cioe li ma kienet tezisti ebda servitu' ta' passagg minn fuq il-fond 27, St. Mary Street, Ghaxaq, il-Qorti waslet ghaliha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"*Id-dritt ta' passagg u d-dritt li wiehed jiehu l-ilma minn fond proprjeta' ta' terzi, huma servitujiet li jnaqqsu d-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti ghas-sid tal-istess fond. Dawn it-tipi ta' servitu' huma minn dawk hekk maghrufa bhala* ***servitujiet mhux kontiwi*** *billi ghall-ezercizzju taghhom hu mehtieg il-fatt tal-bniedem (Art.455(3)). Skond l-artikolu 469(1) tal-Kap 16 servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, '****jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu.'*** *L-istess artikolu*

*jaghmilha cara li tali servitujiet ‘**ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi’.** Ghalhekk minn dan jidher li l-allegat uzu ta’ dan il-passagg, liema fatt huwa kontestat, qatt ma jista’ jirradika xi dritt reali favur il-konvenuti.*”

L-istess Qorti kompliet hekk fil-konsiderazzjonijiet taghha: “*Lanqas ma jista’ jinghad li d-dikjarazzjoni kontenuta fil-kuntratt tal-20 ta’ Lulju 1977* (meta kien xtara Joseph Zammit – atturfil-proceduri imsemmija) *taghti lill-konvenuti xi dritt fuq il-proprjeta’ ta’ l-attur* (f’dawk il-proceduri). *Sabiex att pubbliku jaghti dritt lill-persuna dik il-persuna trid tippartecipa f’dak l-att fejn jkun qed jigi kreat id-dritt favur taghha. Semplici dikjarazzjoni bejn terzi li jezisti xi dritt favur terz ma tihloq ebda dritt li jista’ jigi vantat minn dik il-persuna.*”

Minn dan il-Qorti hija tal-fehma li l-kwistjoni tad-dritt ta’ passagg allegat mill-atturi odjerni fuq il-fond 27 St Mary Street, Ghaxaq, illum hija definittivament maghluqa u determinata billi gie stabbilit li dan id-dritt ma jezistix. Huwa ghalhekk esercizzju futili li tigi ezaminata l-kwistjoni ta’ jekk dan id-dritt giex ostakolat bil-kostruzzjoni maghmula mill-konvenuta. F’dan is-sens ghalhekk din il-Qorti sejra tichad t-talbiet attrici relattivi ghall-allegata servitu’ u l-ostruzzjoni taghha.

Illi tibqa biss il-kwistjoni tal-ingaljar tas-saqaf tal-concrete li sar fuq l-ewwel sular tal-fond tal-konvenuta.

L-attur f’dan ir-rigward qed jissottomettu li kien intlahaq ftehim bejiethom li kellu jsir dan l-igaljar b’fond ta’ tlett pulzieri it-tul kollu tas-saqaf. Saret referenza ghal dokument ezebit mill-atturi bhala Dok A a fol 4 tal-process li, skond l-atturi, jammonta ghall-kuntratt li ghandu jigi enforzat. Dan id-dokument li jgieb id-data tat-12 ta’ Ottubru 1982 u li gie iffirmat mill-perit Joseph Huntingford u l-Perit Anthony Stivala, jghid hekk:-
“*Il-Perit Joseph Huntingford, ghan-nom tas-sinjura Anna Mizzi, u il-Perit Anthony Stivala ghan-nom tas-sinjura Giusa Cutajar, wara li flimkien accedew fuq il-fond Nru 27, St. Mary Street, Ghaxaq u fuq il-fond li ghadu qed jinbena*

kontigwu mieghu u ghamlu l-konstatazzjonijiet kollha mehtiega, jiftehmu li ghandhom isiru x-xogholijiet segwenti mis-Sinjura Giusa Cutajar:-
(1) is-soqfa tal-konkos li sa jsiru fil-pjan terren ghandhom jigu ngaljati tlett pulzieri gol-hajt il-qadim;"

L-istess dokument jitkellem dwar affarijiet ohra li pero' mhux relevanti billi ma jifformawx mertu tal-proceduri odjerni u f'dan is-sens din il-Qorti tosserva li l-ewwel perit kien skorrett li jidhol fil-kwistjonijiet li mhux 'in causa'.

L-atturi qed jsostnu li dan id-dokument huwa vinkolanti billi huwa kuntratt li jammonta ghall-ligi fir-relazzjonijiet interni ta' bejn il-kontraenti. Ghalhekk qed jigi sottomess li gjaladarba l-ingaljar ma sarx skond il-ftehim u cioe mhux tal-ispessura miftehma, l-konvenuta hija indaempjenti u ghandha tigi ordnata tirregola ruhha skond dan il-ftehim.

Il-konvenuta qedha tirribatti din t-talba billi jsostni li xxogholijiet intraprizi minnha saru "*skond l-arti u s-sengha.*"

Il-kwistjonijiet li johorgu mit-talba attrici u l-eccezzjoni tal-konvenuta huma bazikament tnejn. Wahda ta' natura legali u l-ohra ta' natura tenika.

A) L-aspett legali.

Qed jigi sottomess, kif gja inghad fuq, li d-dokument a fol 4 u 5 ta' process huwa kuntratt vinkolanti bejn il-kontendenti u konsewgentement ghandu jigi ezegwit skupolozament mill-konvenuta.

Din il-Qorti ma hijiex tal-istess fehema. Infatti mill-qari ta' dan id-dokument jidher car li dana ma kien xejn hlief akkordju bejn persuni teknici u cioe l-periti tal-kontendenti, dwar kif kellu jigi ezegwit x-xoghol in kwistjoni. Il-fatt li l-Perit Huntignford jissemma li qed jidher ghan-nom ta' Anna Mizzi u li l-Perit Stivala qed jidher ghan-nom ta' Giusa Cutajar, ma fissirx li dawn kienu qed jagixxu nkwantu kostitwiti mandatarji tal-klienti rispettivi taghhom. Il-Perit inkarigat mix-xoghol ma jissostitwix il-personalita'

tal-klient tieghu b'mod li jista' jissejjah mandatarju sakemm ma jkunx hemm hatra espressa fir-rigward. Mid-dokument jidher biss li jissemmew l-kontendenti, ossia fil-kaz ta' l-atturi, l-omm billi dak iz-zmien hija kienet tiehu hsieb, semplicement biex issir distinzjoni bejn l-partijiet interessati u l-Periti rispettivi taghhom. Naturalment l-inkarigu originali lill-periti kien intiz sabiex dawn jaraw l-interessi tal-klient u ghalhekk inzamm l-access, izda tali inkarigu qatt ma jista' jestendi ghall-mandat. F'dan is-sens ghalhekk is-sottomissjoni tal-atturi li hemm kuntratt bejn il-partijiet hija skorretta.

B) L-aspett tekniku.

Ghalkemm, kif inghad aktar 'l fuq, d-dokument tat-12 ta' Ottubru 1982 ma jistax jigi kunsidrat bhala kuntratt bejn il-partijiet, din il-Qorti xorta thoss li l-istess dokument kellu skop partikolari u intiz sabiex jassigura li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuta jsiru b'mod tajjeb u skond l-arti u s-sengha kif rikjest fil-mestjer sabiex jigi zgurat li ma jkunx hemm perkolazzjoni tal-ilma tax-xita bejn iz-zewg qoxrit tal-hitan. Infatti z-zewg periti li tqabdu mis-sidien rispettivi waslu ghal certa decizjonijiet ta' kif kellu jigi ezegwit x-xoghol u dan dejjem bl-iskop fuq imsemmi. Hadd ma hu qed jallega li d-decizzjonijiet ossia proposti teknici tal-periti involuti kienu zbaljati u kwindi sa hawn wiehed kien jippretendi li x-xogholijiet jigu ezegwiti skond d-direttivi tal-periti rispettivi.

L-atturi izda qed isostnu, u f'dan ir-rigward ma jidhirx li hemm kontestazzjoni, li l-ingaljar ma sarx kollu tal-fond indikat fid-dokument 'A'. Din l-allegazzjoni hija korroborata mix-xhieda tal-Perit Anthony Stivala – perit tal-konvenuta - li stqarr li "*l-ingall li sar ma kienx uniformi u li kien ivarja bejn pulzier u nofs u tlett pulzieri.*" B'dana kollu din il-Qorti tifehem u tapprezza dak li ssottometta l-espert tekniku l-AIC David Pace fil-paragrafi 14 sa 16 ta' l-ewwel rapport tieghu fejn jghid:-

"*L-opinjoni tal-esponent hija illi dan il-ftehim* (cioe dak tat-12 ta' Ottubru 1982) *sar sabiex il-kwistjoni bejn il-partijiet tigi solvuta bil-kwiet. Il-biza ta' l-atturi kien illi jithalla spazju bejn il-hajt il-qadim u l-qoxra l-gdida illi nbniet mill-*

konvenuta bil-konsegwenza illi kien jidhol ilma tal-xita u jaghmel hsara lill-hajt. L-esponent jidhirlu li kien fl-interess taz-zewg nahat illi dana jigi mizmum milli jigri, peress illi l-istess ilma kien ixarrab ukoll il-qoxra il-gdida tal-gebel illi kien jikkawza wisq aktar hsara ghand il-konvenuta milli ghand l-atturi billi l-hajt ta' spessur wisq irqaq u fuq il-wicc estern m'huwiex imkahhal u imberfel peress illi inbena vicin il-hajt l-antik. Dan ta' l-ahhar pero' huwa mkahhal miz-zewg nahat peress li kien mikxuf miz-zewg nahat tieghu. Ghalhekk l-eghluq ta' l-ispazju bejn il-hajt l-antik u dak gdid kien aktar bzonnjuz fl-interessi tal-konvenuta milli l-attur.

"Isegwi ghalhekk, fil-fehma tal-esponent illi il-perit inkarigat mix-xoghol tal-konvenuta kellu jaghti attenzjoni specjali lejn din il-parti tal-kostruzzjoni, billi l-ewwel nett kellu l-obbligu li jissorvelja illi x-xoghol isir sew u dana skond l-inkarigu tieghu professjonali w it-tieni billi kien hemm il-ftehim li kien jistipula illi l-vojt kellu jinghalaq fl-interess taz-zewg partijiet.

"Jekk l-ingall kienx ta' tlitt pulzieri kullimkien, fl-opinjoni tal-esponent, makienx punt vitali, mil-lat tekniku f'dan il-kaz. Dan il-fond tal-ingall isir meta is-saqaf tal-konkos ikun ser ikollu r-rinforzi tieghu principali mqabbdin u imserhin ma wiehed mill-hitan li jkun ser jerfghu s-saqaf. F'dan il-kaz dan li 'structural bearing' sar mill-qoxra il-gdida li bniet il-konvenuta u kwindi kien essenzjali biss fl-opinjoni tal-esponent illi l-vojt jinghalaq. Il-perit Stivala xhed illi l-ingall kien ivarja bejn pulzier u nofs u tlett pulzieri u li hu kien issorvelja x-xoghol. Fill-fehma tal-esponent, tenut in-natura ondoluza tal-wicc tal-hajt il-qadim, varjazzjonijiet ta' dina l-entita fl-ingall kienu prevedibbli, ghaliex ix-xoghol ma kienx jippermetti illi l-ingall jitqatta dritt bl-istess fond kullumkien."

Dan premess l-istess perit tekniku David Pace kompla jghid hekk:-

"*L-esponent jidhirlu wkoll dwar dan il-punt, illi huwa ta' importanza ugwali jekk mhux akbar illi mhux talli jsir l-ingall izda illi tinghalaq u tinkesa sew il-gonta ta bejn is-*

saqaf il-gdid u l-hajt il-qadim. Dana billi jekk dana ma jsirx sew xi ilma xorta jista' jidhol mal-wicc tal-konkos, idur mal-ingaljatura u jidhol fil-hajt, hu kemm hu il-fond tal-ingall."

Din il-Qorti taghmel taghha dawn il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet tal-espert tekniku l-AIC David Pace u ghalhekk, konformement ma dak li intqal mill-istess perit inkarigat mill-Qorti issib li l-eccezzjoni tal-konvenuta fir-rigward hija valida nkwantu x-xoghol sar skond l-arti u s-sengha u ma kienx jehtieg li jigu segwiti 'ad litteram' is-suggeriment maghmula mill-periti tal-kontendenti fid-dokument A basta li l-intenzjoni tal-periti tigi attwata kif, skond l-espert tekniku inkarigat, jidher li gara.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija filwaqt li ma tiehux aktar konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti billi din giet ceduta, u filwaqt li tiddikjara, konformement mas-sentenza ta' l-1 ta' Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et" li ghaddiet in gudikat, li ma jezisti ebda dritt ta' passagg ossia servitu' favur l-atturi fuq il-fond numru 27 St. Mary Street, Ghaxaq tichad ir-raba, hames u sitt talbiet attrici, u previa l-akkoljiment tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, tichad l-ewwel tlett talbiet attrici.

L-ispejjes fic-cirkostanzi, u partikolarment billi l-kwistjoni tad-dritt ta' passagg giet determinata hafna zmien wara li gew intavolati dawn il-proceduri, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Onor Imhallef Albert J. Magri