MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 260/1993/1

Michael Gellel

Vs

Frank Borda u Monique Whittome u b’digriet tal-Qorti tas-7 ta’ Ottubru, 1993 ikkonfermat lill-konvenut Frank Borda bhala kuratur ghall-assenti Monique Whittome.

Kawza Nru:

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-1 ta’ Marzu, 1993, li in forza taghha l-attur, wara li ppremetta li hu qieghed jokkupa u jipposjedi l-*garage* bin-numru erba’ u erbghin (44) Archibishop Gonzi Square, Kalkara u l-konvenuti ghandhom proprjeta’ taghhom fuq dan.

Ippremetta li l-proprjeta' tal-konvenuti qieghda fi stat perikoluz hafna tant li dan jista' jkun kagun ta' perikolu u hsarat lil *garage* okkupat mill-attur;

Ippremetta li hu ghalkemm interpella lill-konvenuti biex jersqu u jinfurmawh bil-passi li ser jiehdu sija biex dan ma jsehhx jew alternattivament biex jaghtu garanziji, dawn baqghu adempjenti.

Talab biex il-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:-

1. fi zmien qasir u perentorju tikkundanna lill-konvenuti biex jiehdu l-passi necessarji u mehtiega sabiex il-hsara ma ssehhx u alternattivament li l-konvenuti jaghtu garanzija sufficjenti w adegwata kif jidrilha xieraq din il-Qorti sabiex jkun kawtelat ghal hsara li jista' jbati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-17 ta' Settembru, 1992, l-konvenut imharrek ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Frank Borda li in forza taghha ecepixxa li t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti billi huma privi minn kull fondament guridiku u s-sitwazzjoni odjerna hija imputabbli ghall-istess attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li fiha wara li ppremettew li huma ko-propjetarji tal-fond 44 Archibishop Gonzi Square, Kalkara liema fond huwa okkupat mill-attur;

Ippermettew illi dan l-fond fih hsarat ingenti u hemm bzonn li jigi demolit;

Ippremettew illi l-attur qed jirrifjuta milli jippermetti lill-konvenuti milli jiddemolixxu dan l-fond halli, flimkien ma' fondi adjacenti, tinbena minflokhom kostruzzjoni gdida;

Ippremettew illi minhabba dan l-agir ta' l-attur l-konvenuti qieghdin isofru danni konsistenti u dan kif jigi ipprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza billi minbarra li biz-zmien jikbru l-ispejjez relattivi, sakemm jsir l-izvilupp l-konvenuti jkunu impeduti milli jgawdu l-komplament tal-proprjeta' li ma tistax tigi zviluppata jekk ma tigix demolita l-proprjeta' okkupata mill-attur;

Ippremettew illi inoltre l-attur, minhabba l-istat tal-fond li huwa fi stat ta' distruzzjoni, ma ghandu ebda titolu li jintitolah jibqa' in okkupazzjoni tal-fond.

Ghalhekk huma talbu biex l-attur ighid ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut ma ghandux titolu validu jibqa' in okkupazzjoni tal-fond 44, Archibishop Gonzi Square, Kalkara ghar-ragunijiet premessi.
2. Tiddikjara lill-attur responsabbli ghad-danni prezenti u futuri sofferti mill-konvenut minhabba l-agir tieghu premess.
3. Tillikwida l-istess danni.
4. Tikkundanna lill-attur jhallas lill-konvenut s-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez kontra l-attur li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontro-talba tal-konvenuti li in forza taghha ecepixxa:-
1. Illi l-kontro-talba hija nulla u ma tistax issir f'kawza possessorja meta in-natura taghha hija wahda petitorja.
2. Illi minghajr pregudizzju jigi sottomess li l-eccipjenti ma hux qed jikkaguna ebda dannu lill-imsemmi stante li dan jista' jirranga l-post minghajr ma jigi mwaqqa jew huwa jigi zgumbrat.
3. Illi dejjem minghajr pregudizzju il-hsarat fil-post saru kollha tort ta' l-imsemmi Borda li bhala proprjetarju abbanduna manifestament l-proprjeta' minghajr ma qatt indenja ruhu li jesegwixxi xi xoghol ta' manutenzjoni ta' ebda tip.
4. B'rizerva ta' eccezzjonjiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-7 ta’ Ottubru, 1993, li in forza tieghu din il-Qorti kkonfermat lill-konvenut Frank Borda bhala kuratur biex jidher ghall-assenti Monique Whittone;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tad-9 ta’ Dicembru, 1993, li in forza tieghu din il-Qorti hatret lill-AIC Rene’ Buttigieg bhala perit tekniku sabiex, bl-assistenza ta’ Dr Joseph M Buttigieg, nominat perit legali, jirrelata fuq it-talbiet attrici u fuq dawk tal-konvenut kontenuti fil-kontro-talba tieghu u dan wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet rispettivi;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-indikati periti gudizzjarji;

Rat ir-rapporti li gew prezentati mill-indikati periti gudizzjari fit-13 ta’ Ottubru, 1997, u minnhom mahlufa fl-udjenza tat-12 ta’ Dicembru, 1997;

Rat in-nota tal-konvenut tat-12 ta’ Dicembru, 1997, li in forza taghha talab il-hatra ta’ periti perizjuri;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-16 ta’ Marzu, 1998, li in forza tieghu laqghet it-talba ghall-hatra ta’ periti perizjuri w innominat ghal din il-hatra lill-AIC Joseph Jaccarini, lill-AIC Frederick Doublet u lill-avukat Dottor Ramon Rossignaud;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-5 ta’ Gunju, 2001, li in forza tieghu l-imsemmija periti perizjuri gew awtorizzati jirrelataw;

Rat li l-imsemmija periti perizjuri pprezentaw ir-rapport taghhom fil-5 ta’ Marzu, 2003;

Rat li l-periti perizjuri kkonfermaw dan ir-rapport, Dr Ramon Rossignaud u l-AIC Frederick Doublet fl-udjenza tat-28 ta’ Ottubru, 2003 u l-AIC Joseph Jaccarini fl-udjenza ta’ l-4 ta’ Novembru, 2003;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensur tal-kovnenut;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta, f'din il-kawza, li l-attur jiddetjieni b'titolu ta' lokazzjoni l-g*arage* 44, Pjazza l-Arcisqof Gonzi, Kalkara, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' fond sovrastanti, numru 43 fl-istess belt. Fil-fatt, anke l-fond mikri lill-attur jippartjeni lill-konvenuti, peress li l-proprjeta' kollha kompriza li bini bin-numri 42 sa 45 fi Pjazza l-Arcisqof Gonzi, kien jippartjeni kollu lill-missier il-konvenuti, Guzi Borda, u kien dan li, fil-fatt, kera l-*garage* numru 44 lill-attur.

Il-fond sovrastanti numru 43 kien ghamel zmien mikri lil diversi persuni, izda wara li hareg l-ahhar inkwilin, il-post thalla battal u abbandunat. Dan il-fond thalla hekk abbandunat ghal zmien twil tant li gratlu hafna hsara specjalment fis-soqfa, b'rizultat tal-fatt li fil-fond ma kienetx qed issir manutenzjoni u thalla espost ghall-elementi tan-natura. B'rizultat ta' dan, partijiet mill-fond iggarfu, xi soqfa krollaw u l-fond gralu hafna aktar hsara b'rizultat ta' l-ilma tax-xita li beda jodhol fil-fond. Il-konvenuti ma tantx jidher li hadu hsieb il-fond, tant li, darba minnhom, mhux talli m'ghamlux tiswija, izda qalghu l-madum ta' l-art f'certi bnadi (mhux tal-kmamar ezatt sovrastanti l-*garage* ta' l-attur) u hallew l-art mikxufa bit-torba.

L-attur, in okkupazzjoni tal-*garage* sottostante, liema *garage* hu juzah biex minnu jiggestixxi n-negozju tieghu, qed jilmenta li l-fond tal-konvenuti huwa ta' periklu ghal fond okkupat minnu, ghax jekk jikkrolla jew jaqghu partijiet kbar minnu, dan jista' jikkawza hsarat lill-*garage,* b'rizultat li l-*garage* jista' jew jikkrolla jew jkun ta' periklu ghalih. L-attur, ghalhekk, qed jitlob li l-konvenuti jeliminaw il-periklu ezistenti fil-fond proprjeta' taghhom jew jaghtu garanzija sofficjenti u adegwata bhala kawtela ghall-hsara li jista' jbati.

L-attur, f'dan il-mument, ghad ma sofra ebda hsara fil-*garage* mikri lilu, tant li meta xehed quddiem il-perit tekniku mahtur minn din il-Qorti waqt is-seduta ta' l-4 ta' Mejju, 1995, huwa qal li "fil-post t'isfel tieghi hsara m'ghandix".

Minhabba, pero', il-hsarat u l-istat ta' addandum tal-fond sovrostanti tal-konvenuti, hu qed jibza' li jekk dik is-sitwazzjoni ma tigix irrangata, il-post tieghu jista' jsofri hsarat kbar.

Ma jirrizultax lanqas li l-periklu huwa rizultat ta' xi att jew xoghol li l-konvenuti wettqu fil-fond taghhom, tant li l-perit Edgar Rossignaud xehed li l-hsarat u t-tigrif li ghandu l-fond tal-konvenuti sehhu "minhabba z-zmien li kellu l-post innifsu" (fol 178 tal-process).

Dan qed jinghad peress li in principju, proprjetarju ta' fond, daqs kemm ghandu dritt igawdi mill-proprjeta' tieghu, daqstant iehor jista' jhalli l-proprjeta' tieghu fi stat ta' abbandun. Il-gurista Baudry Lacantinerie fit-trattat tieghu *"Trattato Teorico Pratico di Diretto Civile – Dei Beni"*, jghid f'pagna 158, li l-proprjetarju ta' fond "*puo' anche trasformar la sostanza della cosa, lasciarla improduttiva, e persino deteriorarla o distruggerla; il suo potere e' cosi assoluto che puo' guingere sino ad abusare della cosa".* Aktar 'l quddiem fit-trattat, l-istess gurista ikompli jispjega (f'pagna 173) illi "*L'inazione di un proprietario non potrebbe tuttavia servire di fondamento ad un azione d'indennita', nonostante il pregudizio che potesse risultare da questa inazione. Cosi' un proprietario non curante trascura di difendere la sua prprieta' dal pregudizio delle acque: il terreno invaso a poco a poco fa crollare le case vicine: cio' non porta la responsabilita' del proprietario, e nessuno puo' costringerlo all'esecuzione dei lavori destinati ad impedire la rovina delle case".*

Dan jinghad a bazi tal-principju li hadd ma jista' jindahal kif u meta proprjetarju jizviluppa l-proprjeta' tieghu, u jekk ma jridx jizviluppa dik l-art, ebda cittadin iehor ma jista' jindahallu. Dan il-principju gie enuncjat wkoll minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onorevoli Imhallef Joseph

Said Pullicino) fil-kawza “Captur vs Borg”, deciza fil-5 ta’ Ottubru, 1993, fejn intqal li l-jedd tal-proprjetarju jinkludi l-jedd li ma juzax il-propjeta’ b’mod l-aktar assolut. Dan ifisser, skond il-Qorti, li l-konvenut ma kellu ebda dritt li jippretendi li d-ditta attrici tikkompleta l-fondi taghha attigwi u lanqas kellu d-dritt li jgeghlha taghmel hekk. Bhala sid tal-fond tieghu, il-konvenut seta’, kieku ried, kahhal il-hitan ta’ l-appogg u s-saqaf tieghu minn barra sakemm id-ditta attrici tasal biex tikompleta l-bini taghha; is-sid tal-fond attigwu ma jistax jostakola li jsir dan ix-xoghol, imma ma hux tenut li jaghmlu hu.

Stabbilit dan, il-ligi ma thallix lill-gar minghajr rimedju. L-artikolu 539 tal-Kodici Civili jiddisponi illi:

“min bir-ragun jibza’ li tista, minn waqt ghall-iehor, tigri hsara kbira f’fond jew hag’ohra fil-pussess tieghu, minn bini, sigra jew hag’ohra, jista’ jaghmel kawza u jitlob, skond ic-cirkustanzi, illi jigu mehuda l-passi mehtiega sabiex jitnehha l-periklu, jew illi l-gar ikun imgieghel jaghti garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati.”

Din l-azzjoni hija dik li fid-dritt Ruman kienet maghrufa bhala *actio damno temuto*, u hija dik proposta mill-attur f’din il-kawza. Din l-azzjoni tippresumi biza’ reali ta’ hsara fl-oggett fil-pussess ta’ l-attur minhabba possibilita’ ta’ tigrif minn bini, sigra jew hag’ohra tal-konvenut, u hija intiza ghall-eliminazzjoni tal-periklu jew ghoti ta’garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati.

Issa f’dan il-kaz, il-periklu ta’ tigrif tal-fond tal-konvenuti jirrizulta ben pruvat mill-perizja teknika li saret. Fil-fatt, il-perit tekniku l-AIC Rene’ Buttigieg, fir-rapport tieghu, kkonkluda li “fil-fond sovrastanti, numru 43 tal-konvenut, hemm periklu ta’ tigrif u kollass ta’ soqfa u hitan” (fol 115 tal-process). Ta’ l-istess veduta huma z-zewg periti teknici mahtura bhala periti perizjuri li qabblu li hemm periklu serju ta’ tigrif u hsara. Dawn fil-fatt, qabblu pienament mal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-ewwel perit tekniku, hlief li ssugerew bdil fir-rakkomandazzjonijiet li kien ghamel l-ewwel perit tekniku biex tigi eliminata il-possibilita’ tal-hsara. Fid-dawl ta’ dan, ghalkemm proprjetarju jista’ ma

jizviluppax il-proprjeta’ tieghu, ma jistax ihallieha taqa’ f’abbandun b’mod li tkun ta’ hsara ghat-terzi; jekk fond jista’ jkun ta’ hsara ghal haddiehor, sid dak il-fond ghandu obbligu li jnehhi dak il-periklu, u jassigura li terzi ma jsofrux danni minhabba li hu ma jkollux interess li jizviluppa u/jew jirranga il-post tieghu.

Il-fatt li l-fond huwa antik, u li l-hsara setghet grat biz-zmien u mhux htija tas-sid, mhux rilevanti, ghax is-sid xorta wahda ghandu l-obbligu li jara li l-proprjeta’ tieghu ma tkunx kagun ta’ hsara ghal terzi. Hekk per ezempju, kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Zammit vs Agius” , deciza fil-15 ta’ Dicembru, 2003, “il-htija tal-konvenut hija, ghalhekk, mhix li hu kkawza n-nar, izda li kolpozament u negligentament holoq sitwazzjoni li kkontribwiet sewwa biex in-nar facilment inxtered u difficilment seta’ jinzamm milli jinxtered, b’mod li estenda ghal fondi sovrastanti fejn ikkaguna d-danni li l-atturi qed jirreklamaw.” Anke hawn, l-attur, forsi, ma kkagunax il-hsara hu, imma bl-abbandun tieghu, ppermetta li l-hsara tkompli tikber tant li waslet li tkun ta’ periklu serju ghal terzi.

Il-fatt li l-fond ghandu hsarat kbar u li jinvolvu spejjez kbar biex jigu imsewwija, lanqas ma hu rilevanti, ghax proprjetarju jrid jaghmel dak kollu mehtieg biex jassigura li l-proprjeta’ tieghu ma taghmilx hsara ghal jedd tat-terzi inkwilini li jgawdu l-proprjeta’ bla xkiel u hsara. Anke jekk ix-xoghol ta’ tiswija jkun jirrekjedi t-twaqqih u r-rikostruzzjoni tal-fond da parti tal-proprjetarju, dan xorta wahda jkun obbligat li jaghmlu, jekk dan ikun l-uniku mod kif tista’ tigi evitata hsara lil terzi. F’dan il-kaz, pero’, ma jidhrix li dan hu mehtieg, ghax il-periti tekinici mahtura mill-Qorti pproponew xogholijiet ta’ tiswija li ghandhom isiru biex jigi evitat hsara lill-attur; dawn ix-xogholijiet, ghandhom, ghalhekk, jigu esegwiti.

It-talba attrici, ghalhekk, hija gustifikata.

Illi ghar-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti tal-kawza, taqbel mal-konkluzjoni milhuqa mill-perit legali li talbiet li jifformaw parti mill-kontro-talba ma jimmeritawx li jigu milquha. Jirrizulta, fil-

fatt, li l-attur jokkupa l-fond 44, Pjazza l-Arcisqof Gonzi, Kalkara, b'titolu ta' kera li kien ha hafna snin ilu minghand missier il-konvenuti. Hu ghandu licenzji regolari *"to keep a public service garage etc"* minn dan il-fond, u ilu hekk uzat zgur sa mill-1967. Kien anke l-istess missier il-konvenuti li kien iffirma ghat-trasferiment tal-licenzja ta' l-istess *garage* minn fuq isem Toni Ciantar (li skond l-attur kien jopera l-*garage* qablu) ghal fuq isem l-attur. Wara li gie nieqes missier il-konvenuti, l-attur offra l-kera lill-konvenut Frank Borda, izda dan irrifjuta li jaccettha, u l-attur beda jiddpeozita l-kera l-Qorti. Dan gara ghax il-konvenut ried ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kera, anzi, ried li jaghtih kirja gdida b'kondizzjonijiet differenti, u peress li l-attur ma accettax li jaghmel dan, il-konvenut Frank Borda beda jirrifjuta l-kera. Ghalhekk, mill-premessi, jidher car li l-ewwel talba tal-konvenut ghandha tigi michuda peress li jirrizulta li l-attur, fil-fatt, ghandu titolu validu ghall-okkupazzjoni tal-*garage* in kwistjoni.

Dwar it-talbiet l-ohra tal-konvenut, ma jirrizultax li l-*garage* okkupat mill-attur ghandu xi hsarat jew li l-attur, b'xi mod, ikkontribwixxa ghall-istat li fih jinsab illum il-fond tal-konvenuti. Il-perit tekniku kkonkluda li fil-fond ta' l-attur ma hemmx periklu la fil-hitan u lanqas fis-soqfa, huwa solidu u ma jirraprezentax periklu fl-istat attwali tieghu. Huwa fil-fond tal-konvenuti li hemm hsarat, u hija din il-hsara fil-fond tal-konvenuti li, fl-opinjoni tal-periti tekniku, tista' tirreka danni u hsara lill-fondi sottostanti, inkluz dak fil-pussess ta' l-attur.

Mill-provi jirrizulta li l-attur ma ghamel xejn u ma naqas li jaghmel xejn li minhabba fih il-konvenuti garrbu xi danni fil-proprjeta' taghhom. Jirrizulta, anzi, car illi l-proprjeta' tal-konvenuti, tinsab fl-istat li hi, minhabba azzjoni jew ahjar nuqqas ta' azzjoni da parti ta' l-istess konvenuti, li hallew il-proprjeta' sovrastanti l-*garage* mikri lill-attur fi stat ta' abbandun. B'ebda mod ma rrizulta li l-attur ikkawza jew qed jikkawza danni lill-konvenuti, u jidher li llum tezisti l-probabilita' li jista' facilment jigri l-kuntrarju.

Lanqas ma jirrzulta li l-attur kien kappricuz meta ma accettax li jivvaka l-*garage* biex jigi demolit il-blokk kollu.

Fl-ewwel lok, jidher li l-konvenut rabat dan mar-rieda tieghu li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja li kellu l-attur, kondizzjoni li l-konvenut ma kellux dritt jitlob u l-attur kien gustifikat li jirrifjuta. Oltre dan, kif stqarr il-perit tekniku, ma hux mehtieg li l-attur jivvaka l-*garage* biex isiru x-xogholijiet rimedjali fil-fond tal-kovenuti; hu rrelata fil-fatt li bil-makkinarju w ingenji, metodi ta' armar u teknika moderna huwa possibbli li anke d-demolizzjoni tal-fond sovrastanti issir minghajr ma ssir hsara lill-*garage* okkupat mill-attur, u jekk ix-xoghol isir bid-debita attenzjoni u supervizzjoni da parti tal-perit inkarigat mix-xogholijiet, m'ghandu jkun hemm ebda perjodu li fih l-attur ikun kostrett li jivvaka l-*garage* mikri lilju.

Dan kollu juri li l-attur ma jahti xejn fil-materja, u t-talbiet tal-konvenut, kif proposti fil-konro-talba, jirrizultaw li huma kollha infondati, u ghandhom jigu ghalhekk, kif se jigu, michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet indikati, tiddeciedi din il-kawza billi, fl-ewwel lok, tichad it-talbiet rikonvenzjonali imressqa mill-konvenuti, u fit-tieni lok, tghaddi biex tilqa' t-talba attrici, u tornda lill-konvenuti sabiex fi zmien erbghin gurnata mil-lum, jaghmlu, a spejjez taghhom, ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex titnehha l-hsara, u partikolarment billi jaghmlu dak li gie suggerit mill-periti perizjuri, u cioe', li ghandu jsir "*membrane*" jew "*water-proofing*" adekwat fuq is-soqfa immedjatament sovraposti il-*garage* uzat mill-attur u dan wara li fejn inqala' l-madum, l-art trid tigi ppreparata ghal dan; katusi iridu jigu provduti u mwahhla sabiex l-ilma li jingabar fuq dan il-"*membrane*" jigi disponut adekwatament; is-soqfa kollha fis-sulari kollha sovrastanti il-garage Nru. 44, jigu mifruda kemm fir-rigward tat-travi kif ukoll tax-xorok bi planki ta' l-injam supportati b'serattizzi jew travetti ppuntaljati sew u "*cross-braced*" sabiex anki f'kas ta' cediment ta' xi travi jew xorok dawn jibqghu mizmuma mill-istess armar.

Ix-xogholijiet rimedjali jridu jsiru taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' l-AIC Rene' Buttigieg, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza, inkluzi dawk tal-perit mahtur bis-sahha ta' din is-sentenza biex jissorvelja x-xoghol ordnat, jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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