PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' April, 2000

Numru 62

Citaz. numru 703/92 DS

Joseph Borg
vs
Francesco Fenech

Illum, 14 ta' April 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-19 ta' Gunju 1992 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-partijiet huma propjetarji, fil-kaz tal-attur ta' fond li hu r-residenza tieghu, u fil-kaz tal-konvenut ta' gnien, liema propjetajiet huma kontigwi ghal xulxin;

Illi l-konvenut, minghajr ma talab il-kunsens tal-attur, qabad u wahhal bieba tal-fir di ferru tad-daqs ta' tieqa, malhajt li jiddividi z-zewg propjetajiet, u dan fuq in-naha tal-propjeta' tieghu, liema bieba twahhlet fuq in-naha ta' barra ta' tieqa li sservi lill-propjeta' tal-attur;

Illi ghalkemm interpellat b'ittra bonarja (Dok. A), il-konvenut baqa' inadempjenti, kif jirrizulta mill-annessa ittra responsiva Dok. B;

talab lil din il-Qorti;

1. tiddikjara illi t-twahhil tat-tieqa msemmija da parti tal-konvenut minghajr ma talab il-kunsens tal-attur, iledi d-drittijiet tal-attur;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti, inehhi l-imsemmija bieba, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur inehhi hu l-imsemmija bieba, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra bonarja Dok. A, kontra l-konvenut, li hu ingunt minn issa in subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni ittentata mill-attur saret fuori t-termini previsti mill-ligi;

2. Illi fi kwelunkwe kaz kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza l-konvenut ma illeda l-ebda drittijiet tal-attur, kif qieghed jippretendi;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-27 ta'Novembru 1992 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-8 ta' Novembru 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-ewwelnett il-Qorti tirreferi ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fejn isostni li l-azzjoni ttentata mill-attur saret fuori t-termini previsti mil-ligi. Il-konvenut fl-ebda istanza tul dawn il-proceduri ma spjega ghal liema termini qieghed jirreferi u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Issa mill-provi jirrizulta li l-attur ghandu kamra fir-residenza tieghu li hija uzata bhala kcina u li fiha hemm apertura zghira li taghti ghal fuq gnien retrostanti proprjeta` tal-konvenut u hutu izda uzat mill-konvenut. L-imsemmija tieqa min-naha tal-kcina tinsab sitt filati 'l fuq mill-paviment u ghandha gholi ta' tliet filati. L-apertura tat-tieqa hija ta' l-injam bil-

hgieg u tinfetah ‘il gewwa. Quddiem it-tieqa hemm qafas ta’ l-injam fiss li fuqha hemm inwahhla xibka tan-nemus u quddiemha hemm gradilja tal-hadid ingastata dawra mejt fl-apertura. Apparti dan hemm qafas iehor ta’ l-injam li fuqha hemm armata *wire netting* li qieghda mwahhla minn barra mal-faccata tal-hajt b’mod li tkopri l-apertura kollha.

L-attur qieghed jilmenta proprju dwar il-*wire netting* li wahhal il-konvenut fuq il-hajt minn barra peress li din tithammeg bit-trab u rix ta’ l-annimali. It-tieqa, kif anke jghid l-attur stess, hija ntiza ghad-dawl biss u mhux allura ghall-introspezzjoni. Huwa spjega li xtara l-post f’Mejju tal-1977 u kien ilu jghix fih minn dak iz-zmien. It-tieqa kienet hemm u kienet l-istess kif uriha lill-perit tekniku waqt l-access minn barra l-*wire netting* imwahhal minn barra.

Il-konvenut xehed li ilu midhla tal-gardina ghal madwar hamsin sena u t-tieqa dejjem jiftakarha hemm u dejjem kienet bil-hadid mahdumin gradilja u b’xibka tat-tigieg imwahhla mal-gradilja min-naha tal-gardina. Qal li xi zmien ilu l-attur kien qala’ l-vireg tal-hadid u x-xibka u imbaghad rega’ pogga gradilja tal-hadid ohra pero` x-xibka tat-tigieg ma ghamilhiex izda ghamel xibka tan-nemus min-naha tieghu. Meta ra li l-attur ma regax ghamel ix-xibka, huwa qieghed xibka u bicca njama bhala *frame*.

Ittellghu diversi xhieda li kkonfermaw li f’xi zmien fl-apertura kien hemm xibka tal-fildiferro mdeffsa fil-bokka biex tehel mal-gradilja u li dina x-xibka kienet imdeffsa min-naha esterna tal-hajt.

Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jghid:

> *“Ghalhekk l-esponent ihoss illi gie ppruvat minghajr dubbju illi anke qabel ma dahal l-attur kienet diga` tezisti xibka mdeffsa fil-bokka tal-hajt sa ma tasal mal-gradilja. Jirrizulta ghalhekk ukoll illi s-sitwazzjoni meta xtara l-attur kienet illi apparti l-gradilja u l-apertura ta’ l-injam kien hemm ix-xibka tal-fildiferro min-naha ta’ barra tal-hajt. Anke mix-xhieda jirrizulta illi dina x-xibka kienet ilha hemm bosta snin u anke aktar minn tletin sena. Ghalhekk l-attur ma jistax ighid illi l-konvenut zied xi haga fl-apertura illi naqqaslu mid-dritt illi jgawdi d-dawl minnha ghaliex fl-apertura, kif diga` ntqal, kienet ilha tezisti xibka illi kienet imdefsa got-toqba. Anzi wiehed jista’ jghid illi a paragun ta’ dak li kien hemm qabel, il-fatt illi x-xibka twahhlet fil-hajt estern u ma ddeffsitx fil-bokka xi ftit, ittejjeb is-sitwazzjoni ghaliex ighaddi aktar dawl mix-*

xibka mwahhla fl-estern milli meta tkun imdeffsa kobba gewwa l-bokka tat-tieqa."

Il-Qorti ma tikkondividix il-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku.

Jigi osservat l-ewwelnett li skond is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 409 tal-Kodici Civili, "jekk min-naha wahda jkun hemm bini u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini". F'dan il-kaz ghandna l-hajt li fih hemm it-tieqa in kwistjoni u li jifforma parti mir-residenza ta' l-attur li jiddividi l-istess dar minn gnien li huwa uzat mill-konvenut. Fl-assenza ta' prova kuntrarja, hemm prezunzjoni mela li tali hajt jappartjeni intjerament lill-attur. Il-konvenut ma setax, ghalhekk, minghajr il-kunsens ta' l-attur, iwahhal il-*frame* bil-*wire netting* mal-hajt madwar it-tieqa fuq barra. Inoltre mill-provi prodotti, u kif tajjeb stqarr il-perit tekniku, jirrizulta li originalment kien ikun hemm bicca *wire netting* imdeffsa mal-gradilja got-tieqa u mhux allura mwahhal mal-hajt minn barra (il-konvenut stess ighid li t-tieqa kellha "xibka tat-tigieg imwahhla mal-gradilja").

Jidher verosimili f'dar-rigward dak li qalet Grezzja Agius meta xehdet fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 1998, cioe` li l-fildiferro twahhal fit-tieqa biex l-annimali ma johorgux mill-kamra ghal gol-gardina. Gorgina Borg, li xehdet fl-istess seduta, fil-fatt ikkonfermat li fil-kamra in kwistjoni (u li l-attur ikkonverta fi kcina) missierha kien izomm l-annimali. Dan ikompli juri li l-iskop tal-*wire netting* ma kienx ghall-beneficcju tal-gardina izda ghall-beneficcju tal-bini u ghaldaqstant, anke jekk stess kien l-attur li nehha xi *wire netting* li seta' kien hemm mal-hadid, il-konvenut ma jistax jippretendi li l-attur huwa obbligat jerga' jqieghdu.

L-attur konsegwentement ghandu kull dritt li ma jippermettix lill-konvenut jostakolalu t-tieqa bi twahhil ta' oggetti bhalma hi l-bieba bil-*wire netting* in kwistjoni anke jekk b'dak li wahhal (kif sostna l-perit tekniku) ma naqqaslux id-dawl lill-attur.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u

(1) tiddikjara li t-twahhil tal-bieba tal-fil di ferro tad-daqs ta' tieqa mal-hajt li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti u minghajr il-kunsens ta' l-attur iledi d-drittijiet ta' l-attur,

(2) tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien hmistax-il gurnata millum inehhi l-imsemmija bieba u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur inehhi hu l-imsemmija bieba a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

ONOR. IMHALLEF
DOTTOR DAVID SCICLUNA

D/REGISTRATUR