MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1373/2001/1

Emanuel Agius

vs

Emanuel Mifsud

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fil-25 ta' Lulju, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

1. L-attur huwa il-proprietarju tal-fond 50 Triq Amleto Spiteri Qormi u waqt li l-konvenut kien qieghed jaghmel xi xogholijiet strutturali fil-proprieta adjacenti huwa irreka danni serjissimi fil-proprieta tal-attur u dan skond ma jirrizulta kemm mic-certifikat rilaxxjat mill-(kompjant) perit Piju Busuttil kif ukoll minn dak rilaxxjat mill-perit Godwin

Abela, (Dokumenti hawn annessi u markati rispettivament *“A”* u *“B”*) – tant illi l-arkati u is-saqaf tal-imsemmi fond tal-attur huma f’kondizzjoni ta’ kollass imminenti.

2. Il-konvenut, waqt li jammetti li huwa il-kawza ta’ dawn il-hsarat, izda ma jridx jaccetta li jaghmel tajjeb ghal dawn id-danni u riparazzjonijiet.

3. Ghalkemm l-attur ma ghandux alternattiva ghajr li jistitwixxi dawn il-proceduri.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikkjara lill-konvenut bhala unikament responsabbli ghall-hsarat u danni li sofra l-attur fil-proprieta tieghu fuq imsemmija.

2. Jigi ikkundannat jaghmel tajjeb ghall-istess hsarat, danni u riparazzjonijiet necessarji li ghandhom isiru fl-imsemmija proprieta, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi.

3. Fin-nuqqas milli jottempera ruhu mit-tieni talba, ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tawtorizza lill-attur jesegwixxi hu l-imsemmija riparazzjonijiet a spejjes u riskju tal-konvenut – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ tlett ittri legali tal-22 ta’ Mejju, 2000 u tal-19 ta’ Jannar, 2001 u tal-13 ta’ Frar, 2001 kontra il-konvenut li minn issa jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat li l-konvenut naqas li jressaq in-nota tal-eccezzjonijiet fi zmien li trid il-ligi;

Rat ir-rikors ipprezentat mill-konvenut fil-21 ta’ Novembru, 2001, li in forza tieghu talab li jiggustifika l-kontumacia tieghu;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti moghtija fit-12 ta' Frar, 2002, fejn sabet li l-konvenut sehhlu juri li ghandu ragunijiet tajbin bizzejjed biex jithalla jikkontesta l-kawza u li n-nuqqas tieghu li jressaq nota tal-eccezzjonijiet fi zmien ma kienetx minhabba traskuragni jew nuqqas ta' rispett lejn il-Qorti, u awtorizzat lill-istess konvenut sabiex iressaq l-eccezzjonijiet tieghu fi zmien 20 jum mid-data tad-decizjoni;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha hu ecepixxa illi:

1. Preliminarjament, l-attur ghandu jipprova l-interess guridiku tieghu b'riferenza ghat-talba ta' proprjeta' relattiv ghal-fond numru 50, Triq Amleto Spiteri, Qormi.

2. Inoltre u *in linea* preliminari, l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur *stante* illi x-xogholijiet odjerni ma sarux mill-konvenut indikat.

3. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ghalkemm ix-xogholijiet gew ezegwiti minn persuni inkarigati mill-konvenut, dan l-istess xoghol sar skond is-sengha u l-arti, u dan minn persuni tas-sengha.

4. Kontrarjament ghal dak allegat fl-att tac-citazzjoni, ma kien hemm l-ebda ammissjoni *da parti* tal-konvenut dwar responsabilita' tal-hsarat kkawzati fil-fond *in kwistjoni*.

5. *Inoltre*, l-fond numru 50, Triq Amleto Spiteri kien f'kundizzjoni prekarja qabel ma gew ezegwiti x-xogholijiet fil-fond tal-konvenut, u mhux minnu li rrizultaw hsarat fil-fond imsemmi b'segwitu tax-xogholijiet li saru fil-fond proprjeta' tal-konvenut, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2002, li in forza tieghu, in vista tan-natura teknika tal-kaz, u bi qbil

bejn il-partijiet, inhatar bhala perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti sabiex jirrelata fuq it-talbiet tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fl-1 ta' Settembru, 2003, u minnu mahluf fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2003;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat it-talba tal-konvenut li jiskuti l-perit tekniku;

Semghet ix-xhieda tal-perit tekniku in eskuzzjoni;

Rat li din il-kawza ghamlet zmien twil tigi differita fuq talba tal-partijiet li kienu qed jippruvaw jaslu fi transazzjoni, liema transazzjoni, *pero'*, baqghet ma sehhietx;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li din il-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-attur ghandu proprjeta' fi Triq Amleto Spiteri, Qormi, waqt li l-konvenut kien qed jaghmel xoghol strutturali fil-proprjeta' tieghu adjacenti. Skond l-attur, in esekuzzjoni ta' dawn ix-xogholijiet, il-konvenut arreka danni lill-fond proprjeta' tieghu. Il-fond tal-attur huwa fond antik hafna msaqqaf b'hames hnejjiet u xorok. Fost ix-xoghol li ghamel il-konvenut fil-post tieghu, huwa waqqa qoxra tad-dobblu tan-naha tieghu tal-appogg ta' bejnu u l-attur.

Dan il-hajt tal-appogg kien ta' hxuna ta' zewg piedi u ghaxar pulzieri, u jikkonsisti f'zewg qoxriet gebel mimli bil-

mazkan bejniethom. Fil-hxuna ta' dan il-hajt tal-appogg kien hemm tlett armadji n-naha tal-proprjeta' tal-attur. Il-hnejjiet fil-fond tal-attur huma hnejjiet rieqda u mhux nofs tond, u l-konsegwenza hi li s-*"side thrust"* tal-hnejjiet hija kbira, peress li dan it-*thrust* hu firm aktar qawwi f'kaz ta' hnejjiet rieqda.

Il-konvenut, waqt il-kors tax-xoghol, waqqa' l-qoxra tal-appogg in-naha tieghu, nehha l-mazkan ta' bejn iz-zewg qoxriet tal-appogg, u approfitta ruhu minn dan l-ispazju. L-unika post fejn zamm il-hxuna tal-hajt kien fejn kien hemm l-armarju fil-hajt. Rizultat tat-tnehhija ta' parti sostanzjali mill-hajt tal-appogg, il-hnejjiet fil-fond tal-attur cedew u nizlu, peress li ddghajjef il-hajt tal-appogg li kien qed jiehu s-*"side thrust"* tal-hnejjiet. L-attur, malli nduna li l-hnejjiet kienu bdew iccedu, mar ikellem lill-konvenut u avvzatu x'kien qed jigri, *pero'*, il-konvenut irrisponda li l-hajt hu tieghu u seta' jaghmel li jrid bih. Fil-fatt, il-konvenut kompla bix-xoghol u l-hnejjiet cedew.

Skond il-perit tal-konvenut, ix-xoghol ta' tnehhija tal-qoxra tal-hajt u s-sostituzzjoni tieghu b'gebel tal-franka kellu jsir bl-idejn u bicca bicca biex tigi evitata hsara lill-attur. Il-konvenut, permezz tal-bennej tieghu, ghamel xort'ohra. Huwa waqqa' l-hajt kollu, hlief fejn kien hemm l-armarji, u bena wara hajt gdid bil-gebla tal-kantun, u poggieh ezatt imiss mal-qoxra tal-attur, tant li l-konvenut gie li ggwadanja fil-wisgha. Minhabba li x-xoghol sar kif sar, il-hnejjiet fil-fond tal-attur nizlu u cedew, u parti zghira mis-saqaf li hu tal-*concrete* inqasam u xi xorok inqasmu.

Ghalkemm il-fond tal-attur kien antik, jirrizulta mir-relazzjoni teknika li, qabel ma sar ix-xoghol mill-konvenut, il-hnejjiet kienu fi stat tajjeb, u dawn cedew mhux ghax il-post hu antik, izda kawza tax-xoghol li sar mill-konvenut fil-fond tieghu. Din il-konkluzzjoni hija konformi mal-veduti li esprimew il-periti imqabda mill-attur biex jhejjulu rapport fuq il-hsara qabel ma fetah din il-kawza. Fil-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvillupa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi. Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-

Appell fil-5 ta' Mejju, 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li *"Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino"*. Intqal ukoll, a propositu, li, *"Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu"* – "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004. Intqal ukoll fil-kawza "Captur vs Borg", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1993, illi *"kull min, b'xoghol konness ma kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni".* Il-konvenut, f'dan il-kaz, ikkunsidra biss l-interessi tieghu, u, ghalkemm imwissi mill-perit tieghu, injora ghall-kollox il-possibilita' ta' hsara lill-vicin, u agixxa bla ma qies id-dritt tal-gar li ma jsofrix hsara fil-fond tieghu. Ghalkemm ix-xoghol sar mill-bennej, kien il-konvenut li qabdu u mexxieh, u dan kwindi jrid iwiegeb ghal-ghemil tieghu.

Dwar l-ewwel eccezzjoni, il-Qorti tinnota li din mhix kawza *rei vendicatoria*, u l-attur mhux mehtieg jipprova b'titolu originali l-proprjeta' tal-fond *in kwistjoni*. Bazikament, irid juri li ghandu interess legali biex jippromuovi din il-kawza. Dan l-attur urieh meta esebixxa l-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tat-28 ta' April, 1969.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal-fini tat-tieni u t-tielet talba, tordna lill-konvenut sabiex fi zmien erbghajn (40) jum mil-lum jaghmel ix-xoghol kollu mehtieg biex jirriprestina l-fond tal-attur fl-istat li kien u jaghmel tajjeb ghal-hsarat li kkaguna, liema xoghol irid isir a spejjez tieghu, u skond l-ordnijiet, u taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit Joseph Ellul Vincenti, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; f'kaz li l-konvenut jonqos milli jwettaq ix-xoghol mehtieg kif ordnat u fiz-zmien indikat, l-attur huwa awtorizzat jaghmel l-istess xoghol mehtieg,

hu, taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit hawn nominat – u a spejjes tal-konvenut.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit Joseph Ellul Vincenti mahtur biex jissorvelja l-esekuzzjoni ta’ din is-sentenza, jridu jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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