MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2005

Appell Civili Numru. 1083/1993/1

Carmen mart John Sammut u l-istess John Sammut bhala kap tal-Komunjoni ta' l-Akkwisti u bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu

v.

Joseph Galea

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni prezentata quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Settembru, 1993 l-atturi ppremettew:
“illi l-attrici Carmen Sammut hija l-proprjetarja ta’ mahzen li ghandu d-dhul ghalih minn go Triq is-Sajjieda, f’Wied iz-Zurrieq, limiti tal-Qrendi, tal-kejl ta’ hdax-il metru (11m) tul u tlett metri u sebghin centimetru (3.70m) wiesa’ u li hu sovrappost in parti, u cioe` f’tul ta’ seba’ metri u sittin centimetru (7.60m) ghall-mahzen tal-konvenut li ghandu dhul ghalih minn Triq Wied Hoxt, Wied iz-Zurrieq, limiti tal-Qrendi, b’dana illi d-differenza tal-kejl, u cioe` tlett metri u erbghin centimetru (3.40m), jappartjenu totalment lill-attrici anke fis-sottosuol taghhom li jigi wara l-propjeta` tal-konvenut;

“illi l-atturi waqqghu l-mahzen taghhom biex jibnuh mill-gdid b’dana illi l-art f’tul ta’ seba’ metri u sittin centimetru (7.60m), u li kienet tifforma s-saqaf tal-mahzen tal-konvenut ma messewhiex, izda l-kumplament ta’ l-art li tappartjeni totalment lill-atturi kienu bdew jaghmlu xoghol fiha biex is-sottosuol taghha juzawh ghat-tgawdija taghhom;

“illi l-konvenut talab permess lill-attur John Sammut biex dan ikun jista’ jwaqqa s-saqaf halli l-konvenut ikun jista’ jirranga l-mahzen tieghu wkoll;

“illi l-attur kien propens illi jaghti permess lill-konvenut biex jaghmel dan izda imbaghad ma tax il-permess tieghu peress li l-konvenut ried illi jibqa’ diehel anke fil-parti tas-sottosuol li tappartjeni lill-atturi u li l-atturi riedu juzawha ghat-tgawdija taghhom;

“illi nonostante li l-konvenut ma kellu l-ebda permess biex iwaqqa s-saqaf tieghu u li hu art tal-atturi, dan xorta wahda ricentement waqqa s-saqaf tieghu u art ta’ l-atturi (tul ta’ 7.60 metri) u hammel il-kumplament (tul ta’ 3.40 metri) proprjeta` ta’ l-atturi u oltre dan nehha l-hnejjiet li kien hemm fil-proprjeta` tieghu mill-proprjeta` u nehha wkoll hajt li kien jifred il-proprjeta` tieghu mill-proprjeta` (sottosuol) ta’ l-atturi;

“ukoll illi l-konvenut ghamel s-saqaf gdid b’dan illi abbusivament u llegalment fl-ewwel lok fis-saqaf ma hasibx biex jaghmel travi minflok il-hnejjiet li kien hemm fil-proprjeta` tieghu biex ikunu jistghu jissaportjaw hitan divizorji li l-atturi fi hsiebhom jaghmlu fil-proprjeta` taghhom, fit-tieni lok f’tul ta’ 3.40 metri proprjeta` totalment ta’ l-atturi, il-konvenut ghamel is-saqaf mzerzaq u f’livell aktar gholi mit-triq pubblika ezistenti b’dannu ghall-atturi, u fit-tielet lok il-konvenut ha s-sottosuol ta’ l-atturi u b’hekk zied din il-proprjeta` ta’ l-atturi ma proprjeta` tieghu;

Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

“1. tiddikjara illi l-konvenut abbuzivament u illegalment dahal go proprjeta` ta’ l-atturi hawn fuq imsemmija u ghamel xoghol hazin fis-saqaf kemm billi ma ghamilx travi minflok il-hnejjiet li kien hemm fil-proprjeta` tieghu biex jistghu jissaportjaw hitan divizorji fil-proprjeta` ta’ l-atturi u kemm billi f’parti mis-saqaf, li hu art ta’ l-atturi u totalment proprjeta` taghhom, ghamlu imzerzaq u aktar gholi mill-livell tat-triq pubblika ezistenti b’dannu ghall-atturi;

“2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir iu perentorju li jigi stabbilit dan iwaqqa parti mis-saqaf/art f’tul ta’ 3.40 metru li ghamel b’mod hazin u jerga jaghmlu mill-gdid skond il-livelli tat-triq pubblika Triq is-Sajjieda u skond l-arti u sengha u dan taht id-direzzjoni ta’ perit nominand;

“3. Tikkundanna lill-konvenut li jaghmel travi fis-saqaf tieghu minflok il-hnejjiet li kellu fil-proprjeta` tieghu biex ikunu jistghu jissaportjaw hitan divizorji fil-proprjeta` tal-atturi u dan taht id-direzzjoni ta’ perit nominand;

“4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit jizgombra mill-proprjeta` ta’ l-atturi (3.40 metri) u jerga’ jifred il-proprjeta` tieghu minn dik ta’ l-atturi permezz ta’ hajt divizorju; u

“5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak li jigi lilu ordnat u fiz-zmien li jigi lilu moghti

minn din il-Qorti biex ikunu jistghu jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess a spejjes tal-konvenut.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1860/1993 kontra l-konvenut li minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fit-22 ta' Settembru, 1993 il-konvenut eccepixxa illi t-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra l-istess atturi stante illi kulma ghamel il-konvenut kien xoghol ta' riparazzjoni u sostituzzjoni tal-fond proprjeta` tieghu, principalment is-saqaf, li gie parzjalment demolit u sar perikolanti minhabba x-xogholijiet ta' twaqqih li sar daparti tal-atturi fil-fond taghhom sovrapost ghall-fond tal-konvenut.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-24 ta' Mejju, 2002 il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghat it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-konvenut u ghalhekk:
(1) iddikjarat li l-konvenut abuzivament u illegalment dahal go proprjeta` ta' l-atturi u ghamel xoghol hazin fis-saqaf,
(2) ikkundannat lill-konvenut biex fi zmien sitt xhur, mid-data tas-sentenza, a spejjes tieghu jwaqqa' parti mis-saqaf tieghu f'tul ta' 3.40 metri u jerga' jaghmlu skond is-sengha u l-arti erba' pulzieri (4") aktar 'l-isfel taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. David Pace li gie nominat ghal dan l-iskop fis-sentenza,
(3) ikkundannat lill-konvenut jaghmel zewg travi fis-saqaf tieghu biex ikunu jistghu jissapportjaw hitan divizorji fil-proprjeta` ta' l-atturi, liema travi ghandhom isiru fil-pozizzjoni indikata lilu mill-atturi, u dan ukoll fl-istess zmien ta' sitt xhur mid-data tas-sentenza u taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. David Pace, b'dan izda li l-ispejjez relattivi ghal dan ix-xoghol ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet,
(4) ikkundannat lill-konvenut biex fl-istess zmien ta' sitt xhur jizgombra minn dik il-parti tas-sottoswol, proprjeta` ta' l-atturi, f'distanza ta' metru punt tmienja hamsa (1.85) sal-linja ta' Triq is-Sajjieda billi jifred il-proprjeta` tieghu

minn dik ta' l-atturi permezz ta' hajt divizorju, u dan ukoll a spejjez tieghu u taht id-direzzjoni tal-istess A.I.C. David Pace,
(5) awtorizzat lill-atturi biex fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak kollu lilu ordnat fiz-zmien lilu moghti, jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjes tieghu salv dak li ntqal dwar ix-xoghol relattiv ghat-travi.

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk, b'rikorsipprezentat fil-11 ta' Gunju, 2002, interpona appell lil din il-Qorti u talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija:
a) Tvarja s-sentenza appellata ghal dak li jirrigwarda l-ispejjes gudizzjarji kontra tieghu fir-rigward ta' l-invazjoni ta' parti mis-sottosuol da parti tieghu kif fuq imsemmi;
b) Tirrevoka l-istess sentenza appellata fil-kumplament taghha billi tichad il-kumplament tat-talbiet attrici – bl-ispejjes kollha kontra l-atturi appellati.

L-aggravji tal-konvenut appellant huma s-segwenti:-

a) Dwar il-kap ta' l-ispejjes koncernanti l-ewwel u r-raba' talba.

Filwaqt li l-appellant jaccetta s-sentenza appellata nkwantu din sabet li huwa invada l-art proprjeta` tal-atturi, b'dana kollu qed jitlob li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez. Dan ghaliex, skond l-appellant, hemm differenza sostanzjali fil-kejl tal-art li rrizulta li huwa invada paragunat mal-kejl tal-art allegatament okkupata kif jissemma fic-citazzjoni. Jirrizulta li l-art fejn saret l-invazjoni hija fond tal-kejl ta' 1.85 metri, mentri, fic-citazzjoni, jissemma fond ta' 3.40 metri. Fuq dan il-kejl ma saret ebda oppozizzjoni da parti ta' l-atturi, tant hu hekk li huma qed jitolbu li s-sentenza appellata, anke f'din il-parti, tigi konfermata.

Minhabba din id-diskrepanza l-konvenut qed jissottometti li huwa ma ghandux jigi akkollat bl-ispejjes kollha ta' din it-talba. Din il-Qorti izda tirrileva li fin-nota tal-eccezzjonijiet

tieghu l-konvenut cahad kategorikament it-talbiet attrici u ghalhekk, inkwantu nstab li kienet saret invazjoni tal-art ta' l-atturi, huwa immaterjali, ghall-fini tal-kap ta' l-ispejjes, jekk din l-invazjoni kinitx tal-kejl indikat fic-citazzjoni jew ta' xi kejl inferjuri. Dan l-aggravju ghalhekk ma hux gustifikat.

b) Dwar it-twaqqieh ta' 3.40 metri mis-saqaf.

Fis-sentenza appellata l-konvenut gie kundannat sabiex "*a spejjes tieghu jwaqqa parti mis-saqaf tieghu f'tul ta' 3.40 metri u jerga' jaghmlu skond is-sengha u l-arti erba' pulzieri (4") aktar 'l isfel ….*" Il-konvenut appellant qed jissottometti li din il-parti tas-sentenza hija skorretta billi f'dan il-kuntest ma saret ebda invazjoni ossia okkupazzjoni ta' l-arja ta' l-atturi, ghaliex, ighid il-konvenut appellant: "*is-saqaf l-antik ….. kien tal-hxuna ta' filata u cioe` ta' pied (1') konsistenti f'erba' pulzieri (4") xorok, erba' pulzieri (4") xahx u hamrija u erba' pulzieri (4") ohra paviment. Irrizulta illi s-saqaf attwali huwa tal-concrete u ghalhekk il-hxuna tieghu huwa biss ta' sitt pulzieri (6"). B'hekk huwa impossibli li l-arja ta' l-atturi giet okkupata mill-esponent. Kif jirrizulta minn ezami tal-istess saqaf illum ezistenti <u>il-concrete tqieghed mill-esponenti fil-posizzjoni preciza ta' fejn kien hemm ix-xorok.</u>*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Minn din is-silta mehuda mir-rikors ta' l-appell jidher li l-konvenut appellant qed ighid li effettivament illum il-livell tas-saqaf tieghu huwa aktar baxx minn kif kien originarjament. Dan pero' ma jirriflettix il-provi rizultanti fil-process. Infatti fir-rapport peritali kif riportat fil-paragrafu 27 tas-sentenza appellata, jinghad hekk: "*L-esponent jirrileva pero` illi l-wicc illi jidher fis-saqaf l-antik tad-Dokument "K2" huwa l-wicc tal-paviment illi kwindi tahtu kellu saff ta' xahx u li ghalhekk is-saqaf strutturali kien qieghed livell aktar fond. F'dan il-kaz pero` l-konvenut <u>ghandu l-wicc tas-saqaf strutturali fejn qabel kien il-wicc tal-paviment u ghalhekk il-hxuna ta' xahx u pavimentar gie inkorporat fl-arja tieghu</u>* (sottolinear tal-qorti) *peress illi issa meta l-atturi jiccangaw l-art taghhom ser jigu f'livell aktar ghola milli kien il-paviment l-antik illi kellu.*" Minn din

is-silta jidher ampjament li dak li qed jigi sottomess mill-appellant ma ghandux mis-sewwa. Inoltre jigi rilevat li anke bil-concrete li, *ex admissis*, huwa tal-hxuna ta’ sitt pulzieri, jirrizulta li l-konvenut invada l-arja tal-atturi bl-gholi ta’ zewg pulzieri, u cioe` d-differenza bejn il-hxuna tax-xorok u dik tal-concrete. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

c) **Dwar it-Travi.**

Fis-sentenza appellata l-konvenut gie kkundannat “*jaghmel zewg travi fis-saqaf biex ikunu jistghu jissapportjaw hitan divizorji fil-proprjeta` tal-atturi….*” Dawn it-travi li, skond is-sentenza, ghandhom isiru a spejjes tal-kontendenti b’mod ugwali, ghandhom ukoll jitpoggew fil-pozizzjoni indikata mill-atturi.

Jidher li dak li wassal lill-Ewwel Qorti li tipprovdi bil-mod hawn fuq riportat kien il-fatt li, kif jinghad fis-sentenza appellata: “*bir-rimozzjoni tal-hnejjiet u bl-ghoti ta’ konkos minghajr tishih sabiex jilqa’ ghall-piz illi jista’ jintefa’ fuqu <u>l-possibilitajiet ghall-izvilupp tal-fond ta’ l-atturi gew limitati ghaliex huma ma jistghux jaqbdu u jpoggu l-hitan fejn iridu ghaliex iridu jirrispettaw l-istruttura sottostanti.</u>*” (Sottolinear tal-qorti).

Il-konvenut appellant qed jissottometti, fl-ewwel lok, li huwa biddel is-saqaf tieghu minhabba hsara li gratlu bix-xogholijiet intraprizi mill-atturi. Inoltre qed jigi sottomess mill-konvenut appellant, li huwa ma ghandux ibati spejjes ta’ dawn it-travi ghas-segwenti ragunijiet:-

1. Billi l-hnejjiet kienu intizi <u>biss</u> biex jerfghu t-toqol tas-saqaf tal-istess konvenut u mhux hitan divizorji.
2. Billi qatt ma kien hemm travi fis-saqaf tal-konvenut, u
3. Billi l-istruttura tal-atturi qatt ma kellha hitan divizorji.

Minn qari akkurat tas-sentenza appellata, tenut kont tal-provi u sottomissjonijiet tal-perit gudizzjarju, jidher li din il-kwestjoni hija marbuta mal-fatt jekk il-hnejjiet li kien hemm fil-fond tal-konvenut kienux tali li jifilhu t-toqol ta’ hitan divizorju, billi fil-kaz li dan huwa minnu, ir-rimozzjoni

taghhom certament ippregudikat lill-atturi. Biss jdiher li l-Qorti ta' l-Ewwel Istanza kienet ta' fehma kuntrarja u f'dan ir-rigward huwa utili li tigi citata dik il-parti rilevanti tal-konsiderazzjonijiet.
"Rigward il-kwistjoni tat-travi, il-Qorti tosserva li m'ghandha l-ebda dubju li l-hnejjiet li kien hemm fil-mahzen tal-konvenut certament ma kienux f'kondizzjoni li kienu jiehdu certu piz fuqhom, u dan sew minhabba l-hsarat li l-konvenut kellu fil-post, il-fatt li dawn il-hnejjiet ma kinux sa l-art u ghalhekk il-piz li setghu jifilhu kien jiddipendi mill-istruttura tal-bini adjacenti mentri fil-fatt il-fond fuq in-naha tax-xellug tal-proprjeta` tal-konvenut kien diga' nhatt. Ghalhekk fis-sitwazzjoni rizultanti ma jidhirx li kien ikun possibbli li l-atturi jibnu hitan divizorji kif forsi xtaqu. (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Fis-sentenza imbaghad, b'mod sorprendenti ghall-ezitu finali kif determinat fil-parti dispozittiva, jinghad hekk: "*Certament li kieku l-konvenut ma qabadx u ghamel is-saqaf gdid izda ftiehem ma' l-atturi sabiex dawn ikunu jistghu jaghmlu rinforz lokalizzat ghall-iskop tal-bini taghhom, din il-problema ma kinitx tqum*." (Sottolinear ta' din il-Qorti). Jidher li b'dan il-mod l-ewwel qorti kienet qeghdha tghid li r-"*rinforz lokalizzat*" kellu jkun a karigu u spejjes tal-istess atturi. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan kellu jkun l-ezitu finali, billi, logikament gialadarba l-hnejjiet ma kienux tali li jifilhu pis ta' hitan divizorji, u, kuntrarjament ghal dak li kien hemm qabel fil-fond tal-atturi, kienu ser isiru hitan divizorji li jinnecessitaw ilquh partikolari, allura din l-ispiza kellha tkun kollha a karigu tal-istess atturi li kienu ser jibbenefikaw minn dawn l-istrutturi godda. Konsegwentement din it-talba attrici kellha tigi michuda fit-totalita` taghha u mhux milqugha kif sar fis-sentenza billi l-partijiet jippartecipaw ugwalment f'din l-ispiza tat-travi.

Il-konkluzzjoni hawn fuq raggunta minn din il-Qorti hija konfortata b'dak li jinghad fl-Artikolu 423 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe`:
"Meta zewg sulari jew izjed, jew partijiet ohra ta' bini jkunu ta' diversi sidien, is-sehem li ghandu johrog kull wiehed mis-sidien ghall-ispiza tat-tiswijiet jew bini mill-gdid li jkun mehtieg, ghandu jigi meqjus skond il-vantagg li l-bicca ta'

kull wiehed minnhom tal-fond tiehu minn dawk it-tiswijiet jew bini mill-gdid." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-kaz in ezami ma hemmx dubbju li kienu l-atturi li ser jibbenefikaw mill-mod kif kienu ser jikkostruwixxu l-bini l-gdid taghhom. Infatti minn kamra minghajr hitan divizorji, l-atturi kienu intenzjonati, u fil-fatt hekk ghamlu, li jibnu diversi sulari b'hitan divizorji li qabel ma kienux jezistu. Fic-cirkostanzi kull spiza ghar-rinforz tas-saqaf jew tqeghid ta' travi biex jilqghu l-pis ta' dawn il-hitan divizorji ghandhom ikunu a karigu ta' l-istess atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi milqugh limitatament kif ser jinghad:-

a) Tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu u sa fejn din laqghat l-ewwel, it-tieni, ir-raba' u l-hames talbiet attrici u dana bl-ispejjes, ghar-rigward ta' dawn it-talbiet, kontra l-konvenut appellant;

b) Tirriforma l-istess sentenza billi tirrevokaha nkwantu laqghet it-tielet talba attrici billi tiddikjara li l-konvenut ma ghandux jaghmel it-travi msemmija fis-sentenza u konsegwentement ma ghandux jippartecipa ghall-ebda spiza fir-rigward tat-tqeghid ta' l-istess travi. L-ispejjez ta' din it-talba, sew dawk ta' l-ewwel istanza kif ukoll dawk koncernanti dan l-appell, ghandhom jigu sopportati mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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