



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1387/2001/1

**Angelo u Rose konjuġi Busuttil**

***Versus***

**Kenneth u Frances konjuġi Bartolo**

Din hija kawża dwar bir.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-fond *Roan*, numru 131, Triq San Franġisk, Ħal Balzan, li jiġi bieb ma' bieb mal-fond *Mandalay* numru 129 fl-istess triq, proprjetà tal-konvenuti.

Il-konvenuti bnew bir li hu eqreb minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju, u l-bir għalhekk inbena bi ksur tal-liġi. Barra minn hekk, il-bir ma hux magħmul hekk li ma jgħaddix ilma minnu, u dan qiegħed jagħmel ħsarat fil-fond ta' l-atturi, kemm fil-bini u kemm fl-għamara. B'ittra ufficjali tat-2 ta' Mejju 2001 il-konvenuti ammettew il-ħsara li qiegħda ssir fil-fond ta' l-atturi u ntrabtu wkoll illi jsewwu l-bir.

Barra minn hekk, il-konvenuti għandhom żewġ faxex fuq il-ħajt diviżorju li joħorġu 'l barra fil-proprjetà ta' l-atturi.

Billi għalxejn sejñu lill-konvenuti biex il-bir iressquh żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju u jagħmluh hekk li ma jgħaddix ilma minnu, u sejñulhom ukoll biex ineññu l-faxex li jinvađulhom l-arja tal-bitña, l-atturi fetñu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-bir fil-fond tal-konvenuti inbena anqas minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt li jifred il-fond tal-konvenuti minn dak ta' l-atturi u għalhekk inbena bi ksur tal-liġi għax ma tħarix il-bogħod li trid il-liġi;
2. tgħid illi l-faxex mal-ħajt diviżorju li joħorġu 'l barra fil-proprjetà ta' l-atturi wkoll huma bi ksur tal-liġi;
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex il-bir jinbena żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju u/jew il-bir jagħmluh hekk li ma jgħaddix ilma minnu, u biex ineññu l-faxex; u
4. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet bi flus il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra ufficjali tat-3 t'April 2001.

Il-konvenuti rressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-bir inbena kif trid il-liġi; ma hux minn illi ma hux magħmul hekk li ma jgħaddix ilma minnu għax il-konvenuti dejjem għamlu dak li hu meħtieġ biex iżommuh f'kondizzjoni tajba;
2. il-faxex fuq il-ħajt diviżorju għandhom il-ħsieb li jneññuhom;
3. il-konvenuti dejjem għamlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa u għamlu ħafna spejjeż; u
4. il-konvenuti ġarrbu danni minħabba l-għemil u n-nuqqasijiet ta' l-atturi, u jżommu l-jedd illi jfittxu għal dawn id-danni f'kawża oħra.

Waqt is-smiġħ tal-kawża, wara li ngħataw il-permess meħtieġ mill-qorti, il-konvenuti komplew rressqu l-eċċezzjoni illi l-azzjoni ta' l-atturi waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili għax id-dar tagħhom kienet inbriet għal kollox sal-aññar tas-sena 1966.

Billi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti qegħdin jintrabtu li jneħħu l-faxax, fadal li nqisu biss il-kwistjoni tal-bir.

Il-perit tekniku maħtur mill-qorti sab illi:

1. fil-bir hemm problema strutturali għax id-dehra ta' aktar minn darba ta' xquq fil-kisi turi illi kien hemm ċaqliq jew *settlement*, x'aktarx minħabba dgħjufija fl-istruttura tal-bir; barra minn hekk, għeruq ta' sigra li daħlu fil-bir juru li ma kienx hemm is-saħħa meħtieġa fl-istruttura tal-bir; u
2. il-bir huwa anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet, iżda din ma tidhirx li kienet ir-raġuni għala daħal ilma fil-fond ta' l-atturi. Il-kwistjoni mela hija doppja: (i) jekk il-bir inbeniex fil-bogħod li trid il-liġi; u (ii) jekk huwiex qiegħed joħroġ ilma minnu li jagħmel ħsara lill-fond ta' l-atturi.

L-art. 439 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

**439.** Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.

Għalkemm dan l-artikolu nsibuh fis-Sub-titolu "*fuq is-servitujiet maħluqa mil-liġi*", aktar milli servitu l-obbligu dwar il-bogħod li għandu jinżamm f'xi każijiet huwa limitazzjoni fuq id-dritt ta' proprjetà fl-interess ta' sidien li huma ġirien ta' xulxin. Jista' jinkiseb ħelsien minn dan l-obbligu bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Billi, iżda, b'dan il-mod tkun qiegħda tinkiseb fakoltà ta' proprjetà, il-preskrizzjoni hija akkwisittiva mhux estintiva, u għalhekk ma hux biżżejjed iż-żmien iżda wkoll il-pussess bil-kwalitajiet kollha li trid il-liġi fl-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili, fosthom dak illi l-pussess irid ikun pubbliku.

Mix-xhieda ħareġ illi l-fond tal-konvenuti, bil-bir miegħu, inbena qabel dak ta' l-atturi, u kien ilu li tlesta aktar minn tletin sena qabel ma nfetħet il-kawża. Madankollu, ma ngibtx prova illi l-ġirien setgħu mill-bidu jkunu jafu illi l-bir, imħaffer taħt l-art, bil-ħorża tiegħu magħluqa ġewwa l-ħitan tal-fond tal-konvenuti, ma kienx imħaffer fil-bogħod li trid il-liġi. Għalhekk, il-pussess tal-konvenuti ma ntweriex li hu pubbliku kif trid il-liġi.

L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni għalhekk ma tistax tintlaqa'. Ma huwiex kontestat, u jirriżulta wkoll mir-relazzjoni tal-perit tekniku, illi meta tħaffer il-bir ma nżammx il-bogħod li

trid il-liġi, u għalhekk it-talba ta' l-atturi, mibnija fuq l-art. 439 tal-Kodiċi Ċivili, għandha tintlaqa'.

Dwar il-ħsara, il-konvenut ressqu biex jixhed perit arkitett imqabbad minnhom *ex parte* u dan xehed illi l-atturi wkoll, fil-bini tal-fond tagħhom, ma ħadux il-prekawzjonijiet meħtieġa skond l-arti u s-sengha biex ma ssirx ħsara mill-ilma. Xehed ukoll, kontra dak li irrelata l-perit imqabbad mill-qorti, illi x'aktarx illi l-ilma li daħal fil-fond tal-konvenut ma kienx ġej mill-bir tal-konvenuti iżda mill-blat.

Il-qorti hija tal-fehma illi aktar għandha toqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-perit imqabbad minnha. Il-perit ġudizzjarju fisser ir-raġuni għad-dgħjufija tal-binja tal-bir — ma għandux il-qigħ u l-ewwel żewġ filati jew “ċintorin” tal-konkos u ħajt tal-*bricks* jew ġebel doblu bi spazju ta' bejn għaxra u ħmistax-il ċentimetru bejn il-ħitan ukoll mimli bil-konkos — u din id-dgħjufija kienet konfermata mill-fatt illi għeruq ta' siġra qasmu l-binja tal-bir. Fit-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet li saru għall-eskussjoni tiegħu l-perit ġudizzjarju espressament eskluda t-teżi illi l-ilma jista' jkun ġej mill-blat.

Barra minn hekk, huwa relevanti l-fatt illi waqt is-smiġħ tal-kawża l-konvenuti battlu l-bir u wara li sar dan ma baqax jidħol ilma fil-fond ta' l-atturi. Dan ikompli jsaħħax l-opinjoni tal-perit ġudizzjarju illi l-ilma kien ġej mill-bir.

Għal dawn ir-raġunijiet, kemm għax ma tħaffirx fil-bogħod li trid il-liġi u kif ukoll għax qiegħed jagħmel ħsara lill-atturi, il-bir tal-konvenuti għandu jingħalaq.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċċhad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tordna lill-konvenuti jimlew b'materjal solidu li jibqa' l-ħofra tal-bir safejn din ma hijjex bogħod ta' sitta u sebgħin ċentimetru mil-ħajt diviżorju, u jiksu l-bir minn ġewwa *b'membrane* li ma tħallix li jgħaddi ilma minnha; tordnalhom ukoll ineħħu l-faxex minn mal-ħajt diviżorju. Ix-xogħol għandu jsir taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela u għandu jitlesta' sa żmien xahrejn millum. Jekk il-konvenuti ma jagħmlux dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela u bi flus il-konvenuti.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom ukoll iħallsuhom il-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----