MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 64/1997/1

Joseph Xuereb; Mary Concetta Xuereb; Anthony Vella u martu Carmen Vella; Anthony Mercieca; Dr Patrick Sciberras MD u martu Anna Rita maghrufa bhala Anita

vs

C & B Developments Limited u Joseph Bigeni ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 1998 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Ersilia armla ta' Joseph Bigeni bhala kompartecipi tal-komunjoni ta' l-akkwisti gja ezistenti bejnha u bejn il-mejjet zewgha u ta' Arthur, Ritianne, Denise, ahwa Bigeni, eredi, minflok Joseph Bigeni li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li tghid:

Illi huma proprjetarji ta’ diversi flats formanti parti minn block ta’ flats maghruf bhala “George Flats”, Triq Xaghra, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, u cioe’ Joseph Xuereb huwa proprjetarju ta’ flat numru wiehed (1); Mary Concetta Xuereb tal-flat numru tlieta (3), u l-konjugi Vella tal-flats numri hamsa u sitta (5 u 6); u Anthony Mercieca huwa proprjetarju tal-flat numru tmienja (8), fil-waqt illi l-konjugi Sciberras huma proprjetarji ta’ flat numru (3), Marina Court, Xaghra Road, Marsalforn, limiti ta’ Zebbug, Ghawdex;

Illi s-socjeta’ konvenuta tinsab fil-pussess ta’ porzjon art illi tigi aktar lejn it-tramuntana minn dawn il-flats u mifruda minnhom b’porzjon art ta’ terzi persuni, illi taghha hija wkoll proprjetarja;

Illi fuq din l-art gew intraprizi mill-konvenuti jew min minnhom u ghadhom in kors xoghlijiet ingenti ta’ tahmil illi per konsegwenza taghhom tnehhew tunnellati kbar ta’ blat u gebel naturali; minn liema xoghlijiet huwa nkarigat, safejn jafu l-atturi, il-konvenut Bigeni;

Illi per konsegwenza ta’ dawn ix-xoghlijiet gja bdew javverraw ruhhom hsarat u konsenturi fil-proprjetajiet tal-atturi u l-atturi ghandhom biza’ ragonevoli illi f’din il-proprjeta’ taghhom tista’ tavvera ruhha fil-futur hsarat serja minhabba l-istess xoghlijiet;

Illi l-atturi qeghdin jintavolaw it-talbiet taghhom f’din ic-citazzjoni wahda minhabba l-identita’ tal-provi illi jridu jinstemghu in sostenn tat-talbiet taghhom u minhabba li l-istess talbiet huma bazati fuq l-istess raguni;

Illi ghaldaqstant l-atturi qeghdin jintavolaw din ic-citazzjoni illi fiha qeghdin jitolbu a tenur tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili illi l-konvenuti jew min minnhom jigu ordnati jiehdu l-passi necessarji sabiex jigi evitat l-istess perikolu u illi jigu ordnati jaghtu garanzija xierqa u opportuna illi tigi ffissata sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni illi l-atturi jistghu jsofru;

Talbu, ghaliex din il-Qorti, prevja okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, m'ghandhiex:

1. tordna lill-konvenuti jiehdu l-passi kollha necessarji sabiex jigi evitat il-perikolu hawn fuq indikat u dan taht is-sorveljanza ta' l-istess periti nominandi, u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss;

2. fin-nuqqas illi l-konvenuti jwettqu l-istess xoghlijiet fiz-zmien prefiss, tawtorizza lill-atturi illi jwettqu xi xoghlijiet huma taht is-sorveljanza ta' l-istess periti u a spejjez tal-konvenuti;

3. tordna lill-konvenuti jipprestaw garanzija xierqa u idonea illi tigi ffissata mill-istess Qorti sabiex taghmel tajjeb ghad-danni illi l-atturi jistghu jsofru per konsegwenza ta' l-istess xoghlijiet tal-konvenuti;

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi, specjalment u senjatament, l-azzjoni ghad-danni gja sofferti u dawk illi attwalment jistghu jigu sofferti fil-futur.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha l-konvenuti huma ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti mahlufa mill-attur Joseph Xuereb annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' C&B Developments Limited li eccepiet:

1. li c-citazzjoni hija nulla in kwantu tolqot l-azzjoni ezercitata mill-atturi kollha barra Joseph Xuereb, peress illi fl-azzjoni kollettiva hu rikjest il-gurament ta' kull wiehed u wahda mill-atturi ghall-interess individwali ta' kull wiehed u wahda minnhom, fil-waqt li kien biss Joseph Xuereb li kkonferma d-dikjarazzjoni bil-gurament; ghalhekk is-socjeta' ghandha tigi liberate ab observantia fil-konfront ta' l-atturi kollha b'eskluzjoni ta' Joseph Xuereb.

2. li l-gudizzju mhuwiex integru, peress illi ma gewx citati l-proprjetarji – ben noti lill-atturi – tal-porzjon art li tifred l-art tas-socjeta' mill-appartamenti allegatament tal-atturi (ara paragrafu 2 tad-dikjarazzjoni tal-atturi) u ghalhekk is-socjeta' ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. li qabel xejn l-atturi kollha individwalment iridu jippruvaw it-titolu taghhom, peress illi ma pprezentaw ebda dokumenti ghal dan l-iskop.

4. li, fil-meritu, l-interessi tal-kontendenti hu komuni. Kif is-socjeta' irrilevat fil-kontroprotest "Joseph Xuereb et v C&B Developments Limited" prezentat fl-4 ta' Ottubru 1996, meta sar it-thammil hi "kienet sejra tibni l-hajt necessarju" fuq inkarigu tal-proprjetarji ta' l-art <u>tal-Mielha</u> biex ma jsir ebda hsara lill-proprjeta' tal-protestanti (Xuereb) u dan fuq il-linja li kien ta l-AIC Joseph Dimech, il-perit ta' Grech, Borg u Portelli" cjoe' l-proprjetarji tal-art kontigwa mal-flats ta' Xuereb. Fuq talba ta' Grech, Borg u Portelli din l-Qorti harget mandat ta' inibizzjoni biex dan il-hajt ma jsirx u ghalhekk kull hsara eventwali huma responsabbli ghaliha Grech, Borg u Portelli li mhumiex partijiet fil-kawza presenti.

5. li fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi (nru. 618/96) l-atturi Xuereb kienu ipprezentaw rikors biex il-Qorti tordna x-xoghlijiet ta' irfid li kienu necessarji biex jigi evitat il-perikolu, u fir-risposta taghha s-socjeta' eccipjenti kienet issuggerit li l-Qorti tinnomina perit arkitett biex jirrelata fuq ix-xoghlijiet li ghandhom isiru biex jigi ovvjat l-imsemmi perikolu.

6. li kwantu ghall-ewwel domanda s-socjeta' ma tistax tigi ordnata taghmel xoghlijiet hlief fil-proprjeta' taghha stess, li tigi wisq boghod mill-blokk ta' appartamenti ghaliex hi mifruda minnhom b'porzjonijiet art ohra ta' proprjetarji differenti. Biex hi taghmel xoghlijiet fil-proprjeta' tat-terzi, jrid jitnehha l-mandat ta' inibizzjoni msemmi. It-tieni u t-tielet domanda huma konsegwenzjali.

7. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Joseph Bigeni li fiha eccepixxa:

1. li l-azzjoni hija nulla in kwantu tolqot l-azzjoni ezercitata mill-atturi kollha barra Joseph Xuereb, peress illi fl-azzjoni kollettiva hu rikjest il-gurament ta’ kull wiehed u wahda mill-atturi ghall-interess individwali ta’ kull wiehed u wahda minnhom, fil-waqt li kien biss Joseph Xuereb li kkonferma d-dikjarazzjoni bil-gurament. Ghalhekk is-socjeta’ ghandha tigi liberata ‘ab observantia’ fil-konfront ta’ l-atturi kollha b’eskluzjoni ta’ Joseph Xuereb.

2. li l-gudizzju m’huwiex integru, peress illi ma gewx citati l-proprjetarji – ben noti lill-atturi – tal-porzjon art li tifred l-art tas-socjeta’ mill-appartamenti allegatament ta’ l-atturi (ara paragrafu 2 tad-dikjarazzjoni ta’ l-atturi), u ghalhekk is-socjeta’ ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. li qabel xejn l-atturi kollha ndividwalment iridu jippruvaw it-titolu taghhom peress li ma pprezentaw ebda dokumenti ghal dan l-iskop.

4. li, fil-meritu, l-eccipjent m’ghandu ebda interess personali f’din il-kawza u ma jippossjedi ebda art ‘Tal-Mielha’. Ghalhekk ghandu jigi liberat mid-domandi bl-ispejjez kontra l-atturi, jkun x’ikun l-ezitu tal-kawza. Hu kellu bilfors jipprezenta din in-nota ghaliex gie citat ‘ghal kull interess li jista’ ikollu” (li taghmlu parti fil-kawza) u mhux bil-formula “jekk jidhirlu li ghandu interess” li kienet tintitolah ma jirrispondix.

5. Subordinatament, minghajr pregudizzju, hu jassocja ruhu mal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta.

6. salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rikors u sussegwenti digriet ta' dina l-Qorti diversament preseduta ghal-legitimazzjoni ta' l-atti konsegwenza l-mewt ta' Joseph Bigeni fil-mori tal-kawza li ghalih issubentraw l-armla Ersilia u uliedu Arthur, Ritianne u Denise, ahwa Bigeni (folio 91);

Rat il-verbal (folio 93) fejn gie nominat l-AIC Joe Mizzi bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku folio 123 et seq debitament mahlufa;

Rat il-verbal taghha folio 137 u n-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi;

Ezaminat ix-xhieda kollha li giet prodotta u mismugha mill-perit tekniku nominat;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkonsidrat:

Illi l-atturi bhala proprjetarji ta' diversi appartamenti formanti parti l-korp maghruf bhala "George Flats", Triq Xaghra, Marsalforn, azzjonaw kemm lis-socjeta' C&B Developments Limited u kemm lil Joseph Bigeni personalment minhabba hsarat li ppremettew kienu gia sofrew u li kienu ser isofru fl-istruttura u stabbilita' tal-korp fejn ghandhom l-appartamenti taghhom konsegwenza xoghlijiet li l-konvenuti kienu intraprendew f'sit distanti xi 55 pied mill-korp fuq imsemmi u separata minnhom minn art proprjeta' ta' terzi li m'humiex fil-kawza. Fir-rigward dawn ix-xoghlijiet l-atturi qalu li jikkonsistu f'tahmil

konsiderevoli u tnehhija ta' 'tunnellati kbar ta' gebel u blat naturali'.

Illi in propositu ghall-hsarat reklamati mill-atturi huma gew ikkonstatati bhala fatt mill-perit nominat u jinsabu deskritti fir-relazzjoni tieghu. Citata dik l-parti rilevanti mir-rapport inghad illi:

" Il-konsenturi li hargu fil-blokk ta' flats ta' l-atturi jidhru fil-photos annessi ma' dan ir-rapport. Barra minn hekk l-esponenti nnota konsenturi ohra fil-vicin tal-hajt divizorju fuq gewwa tal-blokk ta' flats ta' l-atturi.

L-esponenti huwa tal-fehma li dawn il-konsenturi setghu graw ghal dawn ir-ragunijiet:

i. il-proprjeta' tal-konvenuti tinsab hafna aktar fil-baxx minn dik ta' l-atturi;

ii. il-bini tal-kontendenti jinsabu mibnija fuq art taflija li fuqhom qieghed l-gholja imsejha 'tal-Mielha';

iii. il-konvenuti hafru taht il-livell tat-triq gholi ta' madwar tliet sulari u ghalkemm tezisti distanza ta' madwar 55 pied mill-blokk ta' flats ta' l-atturi l-massa kbira ta' materjal tafli ghamel xi ftit tal-moviment li kien bizzejjed li affettwa l-pedamenti ta' l-istess block ta' flats u hargu l-konsenturi li wiehed jista' jara mir-ritratti annessi".

Illi mir-relazzjoni ghalhekk johrog evidenti kif wkoll logiku li l-konsenturi li zviluppaw fil-bini ta' l-atturi huma attribbwibbli 'ghal xi ftit ta' settlement' fil-korp tal-bini tal-atturi, liema 'settelment' irrizulta minhabba tnehhija ta' ammont kbir ta' materjal mis-sit tas-socjeta' konvenuta li jinsab f'livell ferm aktar baxx mill-pedamenti tal-korp ta' bini ta' l-atturi.

Inghad dan, l-atturi, pero', m'humiex jitolbu li l-Qorti tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti, bensi', li tordna lill-konvenuti jew min minnhom li jiehdu l-passi kollha necessarji sabiex jigi ovjat il-perikolu (li hu intimament konness mar-responsabilita'),

u, li fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi biex iwettqu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom, u tordna lill-istess konvenuti jew min minnhom li jipprestaw garanzija xierqa u idoneja sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni li l-atturi jistghu jsofru, dan fuq l-iskorta ta' l-Artikolu 539 tal-Kap 16.

Ikkonsidrat:

Illi li s-socjeta'konvenuta hija sid l-art li qeghdha jew behsiebha tizviluppa mhux qieghed jigi minnha kontestat u ghalhekk, stabbilit il-fatt u l-kawza tal-hsara li qeghdha tigi rekata lill-proprjeta' ta' l-atturi, iridu jigu issa ezaminati u indirizzati l-eccezzjonijiet ghall-fini u fid-dawl tat-talbiet ta' l-atturi.

Illi mill-kuntratti esebiti in atti li gew prezentati fil-kors tal-kawza t-tielet eccezzjoni tinsab illum sorvolata;

Illi ghal dak li jikkoncerna l-ewwel eccezzjoni, li titratta n-nullita' tac-citazzjoni stante illi d-dikjarazzjoni akkompanjanti c-citazzjoni m'hiex guramentata mill-atturi kollha, huwa fic-cert illi fid-data tal-prezentata tal-kawza dan ir-rekwizit ma kienx rikjest. La l-Artikolu 156 u lanqas l-Artikolu 161 tal-Kap 12 ma jipprevedu dak sostnut mill-konvenuti. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi wkoll respinta.

Illi t-tieni eccezzjoni tirreferi ghan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi ma gewx citati wkoll il-proprjetarji ta' l-art intermedjara bejn l-art tas-socjeta' konvenuta u l-art fejn hu mibni l-korp ta' l-appartamenti. Issa din l-eccezzjoni ghandha mill-eccezzjonijiet fuq il-meritu stante dak sostnut mill-konvenuti illi kien l-agir tal-proprjetarji ta' din l-art intermedjarja li ghandhom jigu tenuti responsabbli ghall-hsara minhabba l-mandat ta' inibizzjoni minnhom ipprezentat li zamm lill-konvenuti jew min minnhom li jibnu l-hajt necessarju wara li l-konvenuti jew min minnhom kienu lestew ix-xoghol ta' thammil. Izda dan jirrazenta l-fieragh. Huwa ndubitat li l-perikolu, reali u apparenti, lill-

istruttura tal-korp bini kien konsegwenza diretta tax-xoghol ta’ skavar li ghamlu l-konvenuti jew min minnhom. Fil-fehma ta’ din il-Qorti jekk il-proprjetarji ta’ l-art intermedjarja hassew ruhhom aggravati bl-istess xoghol xejn ma kien josta lilhom li jaddicu lill-Qorti biex jipprotegu d-drittijiet taghhom li rrizultaw gustifikati, almenu ‘prima facie’, meta din il-Qorti diversament preseduta kienet tathom ragun. Fuq kollox il-kawza prossima u immedjata tal-perikolu lill-korp ta’ bini tal-atturi ma kienet xejn altru hlief ix-xoghol ta’ skavar estensiv esegwit mill-konvenuti jew min minnhom. U dan apparti, jintrapella oltre mill-atti, senjatament minn nota tal-osservazzjonijiet ta’ l-atturi, li anka dan il-pretiz ostakolu ma baqax veljanti wara li l-mandat ta’ inibizzjoni gie f’xi zmien irtirat u l-kawza istitwita minn dawn it-terzi proprjetarji ta’ l-art intermedjarja ceduta. Din il-Qorti ghalhekk ghandha ghaliex tifhem illi meta sehh dan ma kien fadal ebda ostakolu li jinbena l-hajt. Cio nonostante jidher li dan baqa’ ma nbenix almenu sal-4 ta’ Frar 2006 li kien l-ahhar access li zamm il-perit tekniku fuq il-lok.

Bhala segwitu ghal dan din l-Qorti ser wkoll tirrispingi l-kumplament ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ u ghall-istess ragunijiet anka dawk tal-konvenut l-iehor sakemm l-eccezzjonijiet tieghu huma konformi ma’ dawk tas-socjeta’ konvenuta izda ser tilqa’ fil-konfront ta’ dan il-konvenut, illum is-subentrati fil-kawza minfloku, ir-raba eccezzjoni tieghu stante illi l-provi ma ddimostrawx l-interess personali tieghu. Dan l-interess personali ma jinsab imkien ippruvat mill-atturi li fuqhom kien jaqa’ l-obbligu tal-prova.

Ikkonsidrat:

Illi l-atturi fit-tielet talba taghhom talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jipprestaw “garanzija xierqa u idonea illi tigi iffissata mill-istess Qorti sabiex taghmel tajjeb ghad-danni illi l-atturi jistghu jsofru per konsegwenza tal-istess xogholijiet”. Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti din it-

talba, imsejsa fuq l-Artikolu 539 tal-Kodici Civili (Kap 16) ma tistax tigi akkolta. Ir-raguni hi li l-artikolu jaghti ozzjoni lil “min bir-ragun jibza li tista’, minn waqt ghall-iehor, tigri hsara kbira f’fond jew hag’ohra fil-pussess tieghu, minn bini…etc…”, jew li jaghmel kawza u jitlob, skond ic-cirkostanzi, illi jigu mehuda l-passi mehtiega sabiex jitnehha l-perikolu, jew illi l-gar ikun imgieghel jaghti garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati. Jigifieri jew wahda jew l-ohra izda mhux it-tnejn flimkien.

Ghal dawn il-motivi taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:

1. tilqa’ l-ewwel talba u tordna lis-socjeta konvenuta li zmien mhux oltre tliet xhur mil-lum, tiehu dawk il-passi kollha necessarji sabiex jigi evitat il-perikolu u ghal dan il-fini qeghdha tinnomina u tirrikonferma lill-Perit Arkitett Joseph Mizzi sabiex jidderigi u jissorvelja x-xoghlijiet;

2. tilqa’ t-tieni talba u taht is-sorveljanza u direzzjoni ta’ l-imsemmi Perit Arkitett Joseph Mizzi tawtorizza lill-atturi li jwettqu x-xoghlijiet huma stess fin-nuqqas li s-socjeta’ konvenuta taghmel dan;

3. tichad it-tielet talba;

4. tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ konvenuta u tal-konvenut l-iehor hlief fir-rigward ta’ dan ta’ l-ahhar, jew is-subentrati fil-kawza minfloku, r-raba eccezzjoni tieghu li qeghdha tilqghaha.

Tirriserva favur l-atturi kull azzjoni lilhom spettanti ‘si et quatenus’ u in-kwantu ghall-ispejjes tordna li jkunu fl-intier taghhom a karigu tas-socjeta’ konvenuta hlief dawk konnessi mal-konvenut l-iehor li ghandu jbati l-ispejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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