MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 235/1994/1

Carmelo Zammit; u b'nota tal-25 ta' Ottubru 1996 Carmelo Curmi assuma l-atti tal-kawża minflok l-istess Carmelo Zammit

v.

Carmelo Baldacchino

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:

“Peress li l-attur huwa l-proprjetarju ta’ l-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Loggja’, kuntrada Tal-Handaq, fi Triq tal-Handaq kantuniera ma’ Sqaq Ghar-Ram, limiti ta’ Hal-Qormi u Haz-Zebbug, li huwa jqabbel lill-konvenut.

“Peress li l-konvenut recentement waqqa’ parti mill-hajt tas-sejjiegh li jiddividi din l-ghalqa mit-Triq Tal-Handaq, cirka sitt metri tul (6m) u zewg metri u nofs (2.5m) gholi.

“Peress li l-konvenut nehha l-hamrija, madwar zewg metri (2m) gholi, u fetah passagg wiesa cirka hames metri (5m), u holoq rampa twila bejn hmistax (15) u ghoxrin (20) metru, liema passagg jista’ jaghti access ghal proprjetajiet ohra u ghalhekk jista’ anke eventwalment jaghti lok li terzi persuni jippretendu xi dritt ta’ servitu passiva fuq l-istess art, kollox kif illustrat fil-pjanta hawn annessa dokument (1).

“Peress li l-konvenut ghamel dan minghajr il-permess ta’ l-attur, anzi ad insaputa tieghu u naqas li jerga’ jaghmel kollox kif kien meta nterpellat mill-attur biex jaghmel dan.

“Peress li b’dan l-agir tieghu l-konvenut ikkaguna danni fil-proprjeta` ta’ l-attur.

“Ighid il-konvenut ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. prevja jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni li l-konvenut ikkagjuna danni fil-ghalqa mqabbla lilu proprjeta` ta’ l-attur;

2. tordna lill-istess konvenut, f’terminu perentorju li jigi lilu prefiss, jerga’ jibni l-hajt tas-sejjiegh skond is-sengha u l-arti, u bil-materjal idoneju, u jerga’ jimla bil-hamrija li hu nehha l-passagg li hu kkrea, u dan taht id-direzzjoni ta’ perit li jigi nominat ghal dan l-iskop;

3. tawtorizza lill-attur jaghmel hu stess ix-xoghlijiet hekk ordnati f’kaz li l-konvenut jibqa’ inadempjenti wara li jiskadi t-terminu lilu hekk moghti, u dan a spejjez tal-konvenut.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tal-11 ta' Novembru 1993, u ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 1993, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attur."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:
"Illi t-albiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. illi m'huwiex minnu illi l-esponenti kkaguna hsarat fl-ghalqa msemmija fic-citazzjoni kif qed jigi allegat;

2. illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti ghandu kull dritt li jaghmel xoghlijiet fi proprjeta` mqabbla lilu;

3. ix-xoghlijiet maghmula mill-esponenti saru sabiex jidhlu l-ingenji u l-makkinarju tieghu biex jinhadmu ahjar l-ucuh tar-raba; u
4. l-esponenti ottjena l-permess u l-awtorita` ta' l-attur bhala sid ir-raba qabel ma ghamel ix-xoghlijiet necessarji ghall-istess hidmitu.

"Salve eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Ottubru, 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn millum jerġa' jibni, kif iridu l-arti u s-sengħa, il-ħajt imwaqqa', u jerġa' jimla' bil-ħamrija l-mogħdija fl-għalqa. Fil-każ illi l-konvenut ma jlestix dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalu, l-attur ikollu s-setgħa li jagmel hu x-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenut. F'kull każ, ix-xogħlijiet, kemm jekk isiru mill-konvenut kif ukoll jekk isiru mill-attur, għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar.

"Il-konvenut għandu jħallas l-ispejjeż kollha mitluba fiċ-ċitazzjoni."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“B’digriet tat-13 ta’ Jannar 1995 il-qorti ħatret lill-A.I.Ċ. Anthony Bailey sabiex, wara li jagħmel aċċess fuq il-post, igħid x’kienu x-xogħlijiet li saru u jekk fil-fehma tiegħu saritx ħsara. Sas-17 t’Ottubru 1997 il-Perit Bailey kien għadu ma irrelatax, u l-qorti għalhekk b’dikriet mogħti dakinhar ħassret il-ħatra tiegħu u floku ħatret lill-A.I.Ċ. René Buttigieg. Sal-5 ta’ Frar 2004, il-Perit Buttigieg kien għadu ma irrelatax; il-qorti għalhekk b’dikriet mogħti dakinhar ħassret il-ħatra tal-Perit Buttigieg u floku ħatret lill-A.I.Ċ. Mario Cassar, li ħalef ir-rapport fit-3 ta’ Diċembru 2004.

“Waqt li kienet miexja l-kawża n-nofs mhux maqsum tal-proprjetà fl-għalqa ġie f’idejn Carmelo Zammit, li għalhekk assuma l-atti bħala attur fil-25 t’Ottubru 1996. In-nofs mhux maqsum l-ieħor kien xtrah il-konvenut b’kuntratt tal-4 t’Ottubru 1995. Il-fatt illi l-konvenut illum huwa ko-proprjetarju ma jibdel xejn mill-meritu tal-kawża għax il-fatti relevanti seħħew qabel ma l-konvenut kiseb sehem mill-proprjetà.

“Il-kawża saret għax l-attur igħid illi l-konvenut, li għandu l-għalqa mqabbla f’idejh, waqqa’ ħajt ta’ l-għalqa u neħħa ħamrija li biha ħoloq rampa, u hekk ħoloq aċċess li jistgħu jinqdew bih terzi u hekk dawn jistgħu ’il quddiem jivvantaw li kisbu servitù fuq l-għalqa. Fir-raba’ paragrafu tad-dikjarazzjoni maħlufa minnu l-attur qal ukoll illi dan kollu sar mingħajr il-kunsens tiegħu.

“Fl-*affidavit* minnu maħluf fis-7 t’Awissu 2002, il-konvenut qal li hu ma għamel xejn minn dak li qiegħed igħid l-attur, għax il-fetħa fil-ħajt u r-rampa kien sabhom hemm meta l-għalqa ġiet f’idejh għall-ħabta ta’ l-1958, qabel ma kien xtraha l-attur. Ikompli jgħid illi x-xogħol sar minn missieru wara li kien kiseb il-permess ta’ ċerta Maria Cassar, li kienet is-sid dak iż-żmien.

“Dak li qal il-konvenut fl-*affidavit*, iżda, huwa mgiddeb minn dak li stqarr hu stess, ukoll bil-ġurament, meta ħalef id-dikjarazzjoni li ssir man-nota ta’ eċċezzjonijiet, għax fir-

raba’ paragrafu tan-nota kien qal illi kien hu — u mhux missieru — li kiseb il-permess ta’ l-attur Carmelo Zammit — u mhux ta’ Maria Cassar — biex għamel ix-xogħlijiet.

“Tgħid il-konvenut bidel il-verżjoni għax Maria Cassar hija mejta u ma tistax tiċħad dak li qal fuqha?

“Fiċ-ċirkostanzi, il-qorti hija tal-fehma illi ma tistax toqgħod fuq dak li qal il-konvenut, u għalhekk temmen illi x-xogħlijiet tassew saru mingħajr il-kunsens ta’ l-attur bħala sid il-kera.

“Ir-raba’ eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

“Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenut igħid illi hu għandu jedd illi jagħmel ix-xogħlijiet li saru.

“Il-konvenut bħala kerrej ma kellu ebda jedd iwaqqa’ ħitan. L-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili igħid illi l-kerrej ma jista’ jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħjar il-kunsens ta’ sid il-kera.

“It-tieni eċċezzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

“Fl-ewwel eċċezzjoni l-konvenut igħid illi ma għamilx ħsarat fl-għalqa.

“It-twaqqigħ ta’ ħajt li jifred l-għalqa mit-triq pubblika ma jistax ma jitqiesx ħsara. Barra minn hekk, il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti qal illi x-xogħol ma sarx kif iridu l-arti u s-sengħa. Lanqas l-ewwel eċċezzjoni, għalhekk, ma hija tajba.

“Fit-tielet eċċezzjoni l-konvenut qal illi x-xogħlijiet saru biex ikun jista’ jdaħħal inġenji fl-għalqa.”

“Li kieku x-xogħlijiet li għamel il-konvenut kienu żgħar u li faċilment jitreġġgħu lura, u li ma jagħmlux ħsara lill-ħaġa jew lill-interessi tas-sid, kien ikollu mnejn il-konvenut igħid bir-raġun illi r-rifjut tal-kunsens ta’ l-attur biex isiru x-xogħlijiet sar *ad æmulationem*. Fil-każ tallum, iżda, saret ħsara lill-benefikati u x-xogħol ma sarx kif iridu l-arti u s-

sengħa. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, it-tielet eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnu premessi talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u filwaqt li tichad it-talbiet ta’ l-appellat, tilqa’ l-eccezzjonijiet minnu sollevati;

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab ic-cahda ta’ l-appell interpost u l-konferma tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut appellant;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

F’din il-kawza, l-attur, bhala l-proprjetarju ta’ ghalqa maghrufa bhala “Tal-Loggja”, kuntrada Tal-Handaq, limiti ta’ Hal-Qormi u Haz-Zebbug, liema ghalqa tinsab mikrija lill-konvenut, allega li l-konvenut inkwilin ghamel hsara fil-hajt tas-sejjiegh li jiddividi l-ghalqa mit-Triq Tal-Handaq, billi waqqa’ parti mill-istess hajt u ghamel rampa biex ikollu access dirett mit-triq ghal go l-ghalqa.

Il-konvenut eccepixxa li hu kellu dritt jaghmel dak li ghamel biex igawdi ahjar l-art lilu mikrija. L-ewwel Qorti ma accettatx it-tezi tal-konvenut wara li kkunsidrat li mir-relazzjoni peritali, kien irrizulta li l-konvenut mhux modifikazzjoni kien ghamel, izda hsara peress li x-xoghol ma sarx skond l-arti u s-sengha.

Il-konvenut appella mis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti bl-aggravju jkun li l-Qorti ma qiesetx sew id-dritt li jaghtuh id-duttrina u l-gurisprudenza li jwettaq miljorament fil-fond lokat.

In linea ta’ duttrina, il-gurista Laurent (“Diritto Civile”, Vol. XXV para 253) jargumenta illi l-principju illi l-kerrej huwa inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet:

“non deve essere inteso nel senso che il locatario non possa recare alcuna modificazione alla cosa, anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento. Avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facolta` di adattare la cosa alle suo convenienza, ai suoi bisogni; soltanto alla fine della locazione e` tenuto a ristabilire i luoghi nel loro antico stato se il locatore lo esige.”

Issokta jafferma illi
“questa interpretazione della regola e` di tradizione, e l’uso e` conforme alla dottrina.”

Ta’ l-istess opinjoni huma guristi ohrajn bhal Baudry-Lacantinerie (“Delle Locazione”, Vol. I para. 399) u l-Pacifici-Mazzoni (“Delle Locazione”, pagna 1116).

Il-gurisprudenza lokali hi konformi ma’ din id-duttrina, u b’mod generali jista’ jinghad li l-kerrej jista’ jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(i) ikun parzjali u mhux ta’ importanza kbira;

(ii) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(iii) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

(iv) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(v) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista’ jigi b’facilita` eliminat u l-fond ikun jista’ jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

(ara f’dan ir-rigward, fost diversi sentenzi ohra, XXV.1.206: Rutter Giappone vs Strickland (App. 21-6-1922); XXIX.II.681: Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici (PA 17-10-1935); XXXVII.1.156: Angelo Grech vs Giuseppe Gauci (App. 1-5-1953); XL.1.76: Galea vs

Grech (App. 7-4-1961); XLIX.1.270: Stilon de Piro vs Falzon (App. 5-3-1965); George Cachia vs Manduca (App. 26-7-1971); Magro vs Mizzi (App. 22-1-1971); M. Scerri vs D. Mifsud (App. 6-4-1973); Formosa vs Farrugia (App. Ghawdex 25-2-1979); Agnes Borg et vs Gino Tabone (App. Civili Inferjuri 11-3-1986; Zammit vs Xiberras (App. Civili Inferjuri 4-4-2005); Briffa vs Vella (App. 6.4.2006); Borg vs Xuereb (PA 12-1-2007)).

Accettat dan il-principju, ix-xoghlijiet relattivi jridu jsiru skond l-arti u s-sengha, ghax altrimenti x-xoghlijiet ma jitqiesux aktar bhala modifikazzjonijiet, izda dannu ghall-proprjeta`. Issa, fil-waqt li jista' jigi koncess li ftuh ta' access ghal fuq art pubblika ghal dhul fl-ghalqa bl-ingenji, jikkwalifika bhala xoghol parzjali u ta' utilita` ghall-godiment tal-fond, f'dan il-kaz jirrizulta li x-xoghol ma sarx kif trid is-sengha. Il-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti spjega x'kellu jsir biex il-fetha tkun skond is-sengha, izda, f'dan il-kaz, il-konvenut ma wettaqx xoghol kif suppost, tant li, kif irrelata l-perit tekniku, il-gnub tal-hamrija mnehhija biex giet iffurmata r-rampa ma gewx kontenuti b'hitan adegwati. L-ewwel Qorti, fil-fatt, irrikonoxxiet li inkwilin jista' jaghmel xoghol biex igawdi ahjar l-oggett lilu mikri, pero`, osservat li, f'dan il-kaz, saret hsara lill-benefikati u x-xoghol ma sarx kif iridu l-arti u s-sengha. Din il-Qorti ma tarax li ghandha tidipartixxi minn din il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti, u ghalkemm taqbel mal-principji legali kif esposti mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu (li huwa konformi ma' dak li nnotat din il-Qorti aktar qabel f'din is-sentenza), jibqa' l-fatt li xoghlijiet li ma jitwettqux kif titlob l-arti u s-sengha u l-ligijiet tal-pajjiz, ma jistghux jigu sanzjonati.

Rigward il-kwistjoni tat-trasferiment o meno tad-dritt litigjuz (wara bejgh ta' nofs indiviz ta' l-ghalqa lil Carmelo Curmi fil-kors tas-smigh tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti), jigi rilevat li l-kwistjoni tqajmet l-ewwel darba biss quddiem din il-Qorti, disa' snin wara li saret l-assunzjoni ta' l-atti minn Carmelo Curmi. Hu risaput li din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni, ma tistax tidhol fi kwistjonijiet li ma gewx diskussi u trattati quddiem l-ewwel Qorti, aktar u aktar meta, wara li saret l-assunzjoni ta' l-atti indikata, il-

konvenut ressaq il-provi tieghu u halla s-smigh tal-kawza jipprocedi minghajr ma qajjem ilment fir-rigward.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez ta' dana l-appell jithallsu kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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