MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1387/2001/1

Angelo u Rose konjugi Busuttil

v.

Kenneth u Frances konjugi Bartolo

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
“Peress illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond Roan, 131, St. Francis Street, Balzan u l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti Mandaly, 129, St. Francis Street Balzan;

“Peress illi l-konvenut kkostuwew bir vicin il-hajt divizorju u cioe` inqas minn zewg piedi u nofs mill-istess hajt liema

bir gie mibni b'mod abbuziv u illegali u kontra d-dispozizzjonijiet tal-Ligi;

"Peress illi dan l-istess bir ma giex res impermejabli u qed jikkawza hsarat fil-fond tal-atturi bil-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi liema hsara qed tigi kkawzata sia lill-bini kif ukoll lill-ghamara li jinsab fil-fond taghhom;

"Peress illi b'ittra ufficjali tat-2 ta' Mejju 2001 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A ammettew il-hsara li qed issir il-fond tal-atturi kif ukoll li se jsewwu l-imsemmi bir;

"Peress illi l-konvenuti ghandhom zewg faxex fuq il-hajt divizorju li jisporgu fuq l-arja tal-bitha tal-atturi liema faxex qed jinvadu l-proprjeta` tal-atturi u dan b'mod abbuziv u illegali;

"Peress illi l-konvenuti gew interpellati sia biex jikkostitwixxu bir zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju kif ukoll biex jirrendu l-istess bir impermejabbli u wkoll biex inehhu l-faxex li jinvadu l-arja ta' bitha tal-atturi u dan fil-fond taghhom fuq imsemmi pero` baqghu inadempjenti;

"Ighidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neccessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-bir mibni fil-fond Mandaly, 129, St. Francis Street Balzan imbena inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju bejn il-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti u dan b'mod abbuziv u illegali u kontra l-Ligi stante li ma nzammewx id-distanzi regolamentari kif ukoll li qed jipperikola l-ilma mill-istess fond ghall-fond tal-atturi.

"2. tiddikjara u tiddeciedi illi l-faxex li jisporgu mill-hajt divizorju li jiddividi l-proprjeta` tal-atturi minn dik tal-konvenuti fuq l-arja tal-bitha tal-fond tal-atturi Roan, 131, St. Francis Street, Balzan qed jinvadu l-istess arja tal-atturi u huma abbuzivi u illegali.

“3. tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jesegwixxu x-xoghlijiet kollha necessarji u opportuni taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ perit arkitett imqabbad ghal dan l-iskop konsistenti dan ix-xoghol billi l-bir in kwistjoni jinbena zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju u/jew biex jigi res impermejabbli u biex il-faxex mibnija fuq l-istess hajt divizorju li jisporgu ghal fuq l-arja tal-bitha tal-atturi jigu mnehhija.

“4. fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fi zmien qasir u perentorju tawtorizza lill-attur jaghmlu dawn l-istess xoghlijiet imsemmija taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ perit arkitett imqabbad ghal dan l-iskop u dan a spejjez ta’ l-istess konvenuti.

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ April 2001 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol. 11) li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi l-bir *de quo* gie kostruwit regolarment u skond kull Ligi u regolament; mhux minnu li gie res impermeabbli ghaliex il-konvenuti dejjem ghamlu dak kollu rikjest biex jmantuh f’kondizzjoni tajba; ghalhekk kull allegazzjoni u pretensjoni fuq il-bir hija michuda; kull hsara fil-bir giet fil-fatt rimedjata; Illi wkoll fil-fatt il-konvenuti skavaw mhux skond id-distanza rikjesta mil-ligi matul il-hajt divizorju koll;

“2. Illi kwantu ghall-faxex fuq il-hajt divizorju li jiporgu fuq l-arja tal-bitha tal-atturi, il-konvenuti behsiebhom illi dawn inehhuhom;

“3. Illi jizdied jinghad illi l-konvenuti Bartolo dejjem ghamlu x-xoghlijiet ta’ manutenzjoni rikjest u ghamlu diversi spejjez;

“4. Illi l-esponenti sofrew danni minhabba agir u ommissjonijiet tal-konvenuti u ghalhekk dwar id-danni qed issir riserva espressa sabiex dawn jigu likwidati f’fudizzju separata u qed tissemma’ f’din in-Nota eccezzjonijiet ghall-finijiet ta’ interuzzjoni ta’ preskrizzjoni.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti (fol. 141) li in forza taghha eccepew illi:

“1) Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi d-dar tal-konvenuti Bartolo kienet kompletament inbniet sa l-ahhar tas-sena 1966, inkluz il-bir u l-faxex, u ghaldaqstant l-azzjoni tal-atturi hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Gunju, 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

“... ... wara li tiċħad 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 hijiex 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.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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’ siġra 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 nġibtx 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-sengħa 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-smigħ 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.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:
“... ... joghgobha tirrevoka s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Gunju, 2006 fl-ismijiet premessi, billi tichad it-talbiet ta’ l-atturi appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati *pro et noe*, u li fin-nuqqas, tirriforma s-sentenza fejn il-konvenuti gew ordnati li jnehhu l-faxex minn mal-hajt divizorju u fejn gew ordnati jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza.”

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu l-konferma tas-sentenza

appellata, hlief fejn din ordnat it-tnehhija tal-faxex li attwalment tnehhew fil-mori tal-kawza, u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri (datata 7 ta' Ottubru 2008) tal-konvenuti appellanti mressqa fi stadju tas-smigh ta' din il-kawza quddiem din il-Qorti, fejn eccepew illi l-atturi ma ghadx ghandhom interess guridiku f'din il-kawza u ghalhekk huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi qabel ma jigi ttrattat il-meritu, hu mehtieg li din il-Qorti tiddiskuti l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti quddiem din il-Qorti dwar il-karenza ta' interess guridiku fil-persuni ta' l-atturi. Din l-eccezzjoni l-gidida giet eccepita fid-dawl tal-fatt li b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Henri` Vassallo fil-15 ta' Ottubru, 2007, l-atturi ttrasferew il-fond taghhom – li bhala allura proprjetarji tieghu ressqu din il-kawza – lil terzi, specifikament lis-socjeta` Vega Holdings Ltd. Fil-kuntratt ma jissemma' xejn dwar din il-kawza u ma saret ebda rizerva favur l-atturi tad-dritt litigjuz naxxenti minn din il-kawza, u lanqas ma dan gie assunt mit-terzi li akkwistaw dak l-interess.

Issa kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Sammut et. noe. v. Attard**", deciza fis-17 ta' Frar, 1993, meta jigri hekk ma jkunx il-kaz ta' meritu ezawrit, izda ta' nuqqas ta' nteress ta' min fetah il-kawza li jkompli bl-istess kawza. Din il-Qorti osservat hekk fuq dan il-punt:
"Sa minn qabel ma nghatat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, il-kumpannija attrici kienet ittrasferiet id-drittijiet taghha fuq l-art u b'hekk kull interess taghha fl-azzjoni guridika li kienet ipproponiet kontra l-konvenut, awtomatikament spicca. U n-nuqqas ta' nteress qatel ukoll id-dritt litigjuz tal-kumpannija attrici inkwantu dan ma giex iddivorzjat

mid-drittijiet fuq l-art u lanqas ma gie assunt mit-terzi li akkwistaw dak l-interess;

“L-interess guridiku, huwa risaput, irid jissusisti matul il-hajja ta’ l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti, da parti taghha, ma tistax tkompli bil-gudizzju sakemm il-konvenut stess ma jurix li huwa ghandu interess guridiku li jottjeni sentenza kontra l-attur, li dak l-interess m’ghandux. Fil-kaz “*de quo agimur*” dan l-interess il-konvenut ma jistax ikollu ghaliex, sabiex huwa jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju billi hawn qeghdin fi grad ta’ appell, is-sentenza li kkundannatu trid tigi rrevokata.”

Ic-cirostanzi ta’ dak il-kaz jattaljaw ma’ dak li sehh f’din il-kawza, hlief li, hawnhekk, l-atturi bieghu l-fond wara s-sentenza tal-ewwel Qorti u pendenti s-smigh tal-appell. Din ic-cirkostanza, pero`, ma taffettwax il-principju, u la darba l-atturi ma ghadx ghandhom interess fil-meritu, il-konvenuti ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju. Hawnhekk mhux kaz fejn il-meritu jigi ezawrit b’rizultat ta’ agir konformament ghat-talba da parti tal-konvenut fill-mori tal-kawza, meta, allura, jkun jista’ jinghad li l-attur ikollu interess jirkupra l-ispejjez tal-kawza minnu inkorsi, imma kaz fejn bl-agir taghhom stess, l-atturi “qatlu” kull interess li kellhom fil-prosegwiment tal-kawza.

Ghalkemm il-Qorti sejra tipprocedi li tillibera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju f’din il-kawza, tara li ghandu jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjez mehud kont tal-fatt li t-trasferiment sehh wara s-sentenza tal-ewwel Qorti u ghax tara li l-ilmenti tal-atturi kellhom mis-sewwa fiz-zmien li nfethet il-kawza (u dan ghax bhala fatt, il-bir ma nzammx ’il boghod li trid il-ligi, u wkoll peress li, biex proprjetarju jakkwista “servitu`” bi preskrizzjoni, il-pussess irid ikun fid-deher fis-sens illi, kif josservaw Baudry-Lacantinerie, (Dei Beni, pag. 1090), “*occorre che la servitu` sia rivelata al proprietario del fondo servente, avvertito in modo certo e non equivoco all’esistenza di questa servitu` non necessariamente da lavori fatti sul proprio fondo, ma almeno da un indice sensibile per lui;*”

ara wkoll Kollez. Vol. xxxvi.i.279; f'dan il-kaz, jidher li il-bir ma kienx vizibbli ghall-gar).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata u qeghda tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez taz-zewg istanzi, fic-cirkostanzi tal-kaz, jibqghu kollha bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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