MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 200/2009/1

Joseph u Anna konjugi Cachia

vs

Michael u Mary konjugi Cachia

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-13 ta’ Lulju 2011 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

“It-Tribunal*,*

Ra l-Avviz tal-atturi li talbu li l-konvenuti jew min minnhom ghandhom jigu kkundannati jhallsu s-somma ta’ tmien mija u hamsa u tmenin ewro (€885), rapprezentanti tliet dwieli u l-prodott taghhom, skont stima annessa, liema

dwieli gew arbitrarjament u abbuzivament mqaccta mill-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' April, 2007 u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-istess ittra.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi t-talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex id-drive in u l-bejt tal-istess drive in fejn kienu mwahhlin id-dwieli in kwistjoni hija proprjeta' in komuni bejn l-atturi, l-konvenuti u ohthom ohra flimkien u ghalhekk peress illi l-ligi tqis is-sigar bhala proprjeta' immobbli, jigi illi d-dwieli minn meta twahhlu fil-proprjeta' in komuni saru proprjeta' in komuni bejn it-tlett ahwa huma wkoll.

Illi l-konvenut qatt ma ha xi frott minn dawn id-dwieli hlief inkonvenjenza u hmieg. Dawn twahhlu abbuzivament u klandestinament mill-attur li ma qal lil hadd x'kien ha jaghmel. Il-konvenut ittollera dan l-agir sakemm ra li qieghed isir hsara lill-proprjeta' komuni, fejn talbu darbtejn bil-buona volonta' biex inehhihom. Meta l-attur baqa' inadempjenti u in vista li d-dwieli kienu proprjeta' komuni, l-konvenut naddaf il-post komuni u nehha d-dwieli hu stess.

Fl-aghar ipotesi ghalhekk l-attur soffra biss terz mid-danni ghaliex iz-zewg terzi l-ohra huma tal-ahwa l-ohra in komuni.

Ra x-xhieda ta' Joseph Cachia. Jispjega li hu joqghod taht u l-konvenut kien joqghod fuqu. Jispjega kif kellu tlett idwieli kbar u kif dawn kienu tqacctu mill-konvenut. Ighid li minn dawn id-dwieli kienu jiehu l-inbid u kien iqassam l-gheneb lil kull min kien jigi jarah. Kien mar jaghmel rapport l-ghassa. Kien hemm proceduri l-Qorti fejn il-konvenut kien ammetta li kien qaccatlu dawn id-dwieli.

Ighid li dawn id-dwieli kienu ilhom ghandu xi hmistax-il sena u tul dan iz-zmien qatt ma kellu lmenti.

Ra x-xhieda ta' Anthony Borg, li kien jahdem mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u kien ilu ghal 27 sena jaghmel valutazzjonijiet tal-ucuh tar-raba'. Kien jahdem ukoll bhala espert tekniku fil-Bord tal-Qbiela.

L-attur kien inkarigah sabiex jaghmel valutazzjoni tad-dwieli li kienu tqacctu u l-frott li kienu jipproducu.

Il-valutazzjoni kien wasal ghaliha fuq dokumenti li ghaddielu l-attur, bhal ritratti u dan ghaliex dawn id-dwieli ma kienux jezistu aktar.

B'kollox ikkalkola li kien hemm tliet dwieli u vvalutahom ghal hmistax-il ewro (€15) l-wahda. Dwar il-valur tal-prodott, peress li l-attur kien qallu li jaghsar l-gheneb u kien johrog xi tliet tramiggjani tal-inbid abjad u dawn stmahom ghal prezz ta' sebghin ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54Ltr) kull wiehed.

Ix-xhud kompla jispjega li s-sigar kienu fil-genb tad-drive in u dawn kienu jitilghu fuq il-kanizzata.

Ix-xhud jikkonferma li ma kienx mar fuq il-post, ghaliex dak iz-zmien meta kien kellmu l-attur, id-dwieli ma kienux jezistu aktar. Ghalhekk ukoll ma setax jikkonferma li kien hemm kanizzata.

Ra x-xhieda ta' Michael Cachia, li jispjega li l-attur kien hawwel id-dwieli fid-drive in li kien jifforma parti mill-condominium, fejn kien hemm sittax (16)-il garaxx u tliet maisonettes sovrastanti l-istess garaxxijiet.

Ighid li l-condominium kien jappartjeni lilu, lill-attur u lill-ohthom u l-garaxxijiet kienu divizi bejniethom, skont il-pjanta li kien esebixxa.

Skont din il-pjanta, l-attur kien hawwel id-dwieli bejn il-garaxx numru 4 u garaxx numru 8 mal-koxox taghhom filfatt, u dawn id-dwieli kienu jappartjenu lill-konvenut, fost garaxxijiet ohra.

Jispjega kif ghal ewwel meta thawlu dawn id-dwieli ma kienx hemm problemi ghaliex kienu ghadhom zghar, izda meta bdew jikbru, tant kibru li baqqghu telghin ghal fuq il-bjut tal-garaxxijiet. Ghal garaxx numru 6 ighid li tant kienu kibru id-dwieli li lanqas ma kien jara xemx.

Peress li dawn id-dwieli bdew jikkagunaw inkonvenjent ghalihom, kien talbu inehhihom, izda kien injorah. Kien stenna Settembru jghaddi sabiex l-attur ikun jista' jiehu l-frott u mbaghad kien rega' qallu biex inehhihom, izda xorta wahda ma kienx nehhihom.

Halla jasal Awwissu tas-sena ta' wara u rega' hallieh jiehu l-frott u mbaghad rega' avzah li jekk ma kienx ser inehhi dawn id-dwieli, kien ser inehhihom hu stess.

Meta l-attur nehha d-dwieli u s-soqfa ma tantx kienu jinsabu f'stat tajjeb.

Minkejja li jghid li kien iqassam l-gheneb, il-konvenut jinsisti li qatt ma tah, pero' kien tah xi frott li bin il-konvenut.

Ighid li bid-dwieli fuq is-saqaf tal-maisonette, kien qed ikun hemm hafna znazen u dubbien.

Il-konvenut jammetti li kien qaccat dawn id-dwieli minn mal-art, izda dan kien ghamlu wara li kien ilu javzah ghal sentejn shah. L-ewwel darba li kien avzah kien f'Awwissu 2005. L-attur kien imbaghad naddaf s-soqfa mid-dwieli.

Jispjega li d-dwieli kienu ilhom hemm ghal erba' jew hames snin u mhux tlettax-il sena. Zgur mhux aktar minn ghaxar snin.

Dwar il-garaxx numru 5, il-konvenut jispjega li mis-saqaf 'l isfel kienet proprjeta' tal-attur u mis-saqaf 'l fuq kienet proprjeta' in komun.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

L-atturi qed jitolbu li jithallsu l-ammont ta' tmien mija u hamsa u tmenin ewro (€885) u dan minhabba li l-konvenuti arbitrarjament qacctulu tliet dwieli li kien ikabbar u dan peress li kien tilef il-prodott taghhom ukoll.

Da parti tal-konvenuti, jinsistu li dawn id-dwieli tpoggew fil-partijiet in komun u tpoggew hemm minghajr ma kien avzahom l-attur.

L-istess dwieli kkagunaw hafna hmieg u inkonvenjent ghall-konvenuti u ghalhekk hass li kellu jqaccathom, ghax wara kollox kienu fil-partijiet komun tal-proprjeta', u minhabba f'hekk ma kellu ibati l-hsara allegata mill-atturi, wahdu, izda semmai kellu jbati t-terz biss.

Il-konvenut jispjega kif il-proprjeta' giet ghandhom, bhala ahwa, flimkien ma' ohthom u spjega ukoll kif giet diviza dina l-proprjeta'. Id-dwieli gew imhawla bejn il-garaxxijiet 4 u 8, li minnhom, l-garaxxiijiet numru 4, 6, u 8, kienu jappartjenu lill-konvenut. Dan l-fatt ma giex ikkontestat mill-attur. Il-garaxx numru 7, jappartjeni lill-attur u l-garaxx numru 5 kien jappartjeni lill-ohthom Salvina Bugeja.

Mill-provi prodotti, gie ppruvat li dawn id-dwieli kienu gew imhawla u tkabbru fuq kanizzata u tant kienu kibru, li kienu sahansitra kibru sa fuq l-arja tal-garaxxijiet.

L-attur spjega li minn dawn id-dwieli kien jiehu l-gheneb u jaghmel l-inbid, liema inbid kien jixorbu jew iqassmu lill-hbieb, pero' innega li kien ibieghu. B'kollox indika li kien johrog xi tlett tramiggjani tal-inbid abjad. Fuq dina l-informazzjoni dawn gew stmati minn Anthony Borg, li kien jahdem mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u dawn stmaghhom ghal prezz ta' sebghin ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54ltr) l-wahda.

Il-punt in kontestazzjoni huwa li dawn id-dwieli tpoggew arbitarjament u jekk baqghu hemm kien b'mera tolleranza, tenut kont tal-fatt, li l-kontendenti huma ahwa u ghalhekk, kien hemm aktar minn relazzjoni ta' bon vicinat.

It-tolleranza hija cara, minkejja li ma giex stabbilit kemm kienu ilhom li gew imhawla dawn id-dwieli, ghaliex meta kibru sostanzjalment u bdew jipproducu aktar frott, aktar beda jinholoq inkonvenjent ghaliex kien hemm insetti, hmieg, kif ukoll hsara fl-arja ta' fuq l-garaxxijiet fejn kienu d-dwieli.

Li ghandu jigi stabbilit minn dan it-Tribunal huwa jekk dak li ghamel il-konvenut kienx gustifikabbli jew le u jekk ghaldaqstant kienx responsabbli ghad-danni li kienu qed jitolbu l-atturi.

Hu cert li d-dwieli kienu mhawla fuq proprjeta' tal-konvenut ukoll, u ghaldaqstant, jekk ittolera dan, kellu kull dritt li jitlob li jitnehhew dawn id-dwieli, jekk kemm-il darba hass li ma setax jittolera dina s-sitwazzjoni aktar. Mill-provi prodotti, jidher li pprova kemm-il darba jkellem lill-attur u anke sahansitra stenna sakemm huh l-attur ha l-prodott biex jaghmel l-inbid. Pero', meta l-attur injorah, il-konvenut nehha l-inkonvenjent. Dan jammettih hu stess u dan it-Tribunal ihoss li kellu d-dritt jaghmel dan.

F'dawn ic-cirkustanzi, fuq il-bazi tal-principju "qui sui iure utitur non videtur iniuria facere" it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li kwantu ghad-dwieli li kienu imhawla fuq il-proprjeta` komuni jew fuq tieghu, kellu kull dritt iqaccathom stante li kienu qed jikkrejawlu inkonvenjent. L-istess, pero', ma jistax jinghad fir-rigward tad-dwieli imhawla fuq il-proprjeta' tal-attur anke jew dawn ukoll kienu jikkrejawlu inkonvenjent. It-Tribunal jasal ghal-konkluzjoni li in linea massima hawn si tratta biss minn dielja wahda mit-tlieta indikati. Kwantu ghal din id-dielja, l-ammont dovut huwa ta' hmistax-il ewro (€15). Fir-rigward tat-telf ta' imbid l-attur jinsisti li tilef tliett tramiggjani tal-inbid abjad u dawn stmahom ghal prezz ta' sebghin ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54ltr) kull wiehed u dan bhala telf ta' prodott fuq erba' snin, li kien jammonta ghal tmien mija u erbghin ewro (€840).

F'dan il-kuntest is-sottomissjoni tal-konvenut li se mai ghandu jbati terz minhabba l-fatt tal-komunjoni m'ghandhiex valur izjed stante li l-kundanna ser tkun biss tirrigwarda d-dielja li thawlet fil-proprjeta` tal-attur.

It-Tribunal huwa riluttanti li jirrizarcixxi lill-atturi ghall-frott li kien igawdi minn dawn id-dwieli. Primarjament, minhabba li ma hemm ebda prova konkreta li l-inbid li kien jaghmel l-attur kien jinbiegh, anzi kien aktar passatemp biex ikollu prodott maghmul minn delizju tieghu u biex jaqsam dan id-delizzju ma' shabu. Aktar minn hekk, it-Tribunal ma jistax jaccetta li ssir stima fuq telf ta' prodott fuq erba' snin u dan peress il-prodott mhux dejjem l-istess u aktar min hekk dan huwa dannu ipotetiku u mhux attwali. Semmai ghandu jigi kkunsidrat li kien hemm telf ta' prodott ghal dik is-sena biss li tqacctu dawn id-dwieli.

Anthony Borg, lanqas ra dawn id-dwieli u ghamel il-valutazzjoni tieghu fuq dak li qal l-attur u mir-ritratti li rah.Ghal dan it-Tribunal huwa difficili biex jistabilixxi x'kien il-prodott fis-sena, izda lanqas il-konvenut ma kkontesta l-ammont ghal sena li kien stmat fl-ammont ta' mitejn u ghaxar ewro (€210).

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici in parte, billi tordna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' hmistax ewro (€15), somma rapprezentanti prezz ta' dielja wahda, kif ukoll is-somma ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) ghat-telf ta' prodott ta' sena, li flimkien jammontaw ghal mitejn hamsa u ghoxrin ewro (€225). Zewg terzi mill-ispejjez ghandhom jigu ssopportati mill-atturi u terz mill-konvenuti."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael u Mary konjugi Cachia datat 22 ta' Lulju 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati Joseph u Anna konjugi Cachia datata 12 ta' Awwissu 2011 a fol 10 tal-process fejn sostnew ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-7 ta' Dicembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Mark Simiana ghall-appellant prezenti, u Dr. Charmaine Cherrett ghall-appellati prezenti. Il-Qorti tat opportunita` lill-appellat sabiex fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan il-verbal tipprezenta nota b' kopja legali tal-ittra ufficjali li saret referenza ghaliha, bil-visto tad-difensuri tal-kontro-parti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet fl-ismijiet premessi datata 13 ta' Lulju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji huma li (a) l-appell skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 8 (d) tal-Kap 380** b'dan li t-Tribunal mexa b'mod gravi kontra d-dettami ta' imparzjalita' u ekwita' skond il-ligi u dik l-azzjoni pregudikat il-jeddijiet ta' l-appellant ghaliex meta l-istess Tribunal sostna li skond il-principju *"qui sui iure utitur non videtur iniuira facere"* mela allura l-azzjoni kellha tigi respinta ghaliex ma kienx hemm l-ebda wahda mid-dwieli mizrugha fil-proprjeta' tal-attur, izda kollha nkluzi dik li semma t-Tribunal kienet imwahhla proprieta' fil-proprjeta' komuni; (b) illi l-azzjoni hija preskritta a bazi tal-artikolu 2153 u 2154 tal-Kap.16 li qed jitqajjem f'dan l-istadju abbazi tal-artikolu 2112 tal-Kap.16. Il-fatti sehhu fit-30 ta' Ottubru 2006, fit-13 ta' Frar 2007 l-

konvenut kien misjub hati mill-Qorti tal-Magistrati u fit-13 ta’ Marzu 2009 saret din il-kawza u allura ghaddew iktar minn sentejn bejn l-akkadut u l-prezentazzjoni tal-kawza; l-ittra ufficjali tas-27 ta’ April 2007 ma tinterrompix il-preskrizzjoni ghaliex id-danni hawn reklamati ma kienux mertu tal-istess ittra ufficjali; (3) d-decide anke dwar id-danni huwa konfuz ghaliex la darba t-Tribunal sostna li kellu jkun hemm telf ta’ profitt ghal sena wahda biss it-telf ta’ prodott kellu jkun terz tal-ammont ta’ €210, ghaliex dan kien telf allegat ta’ tlett idwieli.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li ma huwiex kontestat li d-dwieli twahhlu gol-bitha fejn hemm sittax-il garage u li din hija proprjeta’ komuni tal-ahwa nkluzi l-kontendenti Joseph u Michael Cachia u allura l-principju *“qui sui iure utitur non videtur iniuira facere”* japplika ghat-tlett idwieli, u mkien fid-decizjoni ma gie spjegat ghaliex l-istess Tribunal ikkonstata li wahda mid-dwieli saret fil-proprjeta’ tal-attur – allegazzjoni li bl-ebda mod ma giet sorretta mill-provi u lanqas jidher li hemm xi forma ta’ spjegazzjoni ghaliha mid-decizjoni stess u ghalhekk fuq din il-bazi din il-Qorti thoss li l-appell huwa fondat ghaliex jidher li l-principji ta’ ekwita’ ma gewx applikati bil-mod kif saret id-decizjoni, peress li giet injorata bla spjegazzjoni l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar wahda mid-dwieli, u ma jirrizultax lanqas ghaliex sar dan mill-istess Tribunal, u dan huwa iktar sinifikanti meta l-principju abbraccjat mill-istess Tribunal kien japplika ghall-kaz kollu u ma kien hemm ebda raguni ghaliex ma jigi applikat allura ghal din id-dielja wkoll. Dan ifisser li dan l-aggravju qed jigi milqugh u dan iwassal sabiex tali decizjoni tat-Tribunal Ghall Talbiet Zghar tigi revokata ghaliex l-ewwel eccezzjoni tal-appellant kellha tigi milqugha anke fil-kuntest tad-dielja imsemmija fl-istess decizjoni.

Illi ghalhekk ma hemmx bzonn li l-aggravji l-ohra jigu trattati ghalkemm jinghad Ii jidher biss ghall-grazzja tal-argument li t-tieni eccezzjoni kieku kellha tigi konsidrata ma kellhiex tigi milqugha ghaliex l-ittra ufficjali tas-27 ta’ April 2007 kienet tinterrompi l-preskrizzjonijiet eccepiti tal-**artikolu 2153 u 2154 tal-Kap. 16.** Illi dwar it-tielet aggravju jidher li l-kalkolu sar ukoll hazin ghaliex id-dwieli

kienu stmati li jiswew €15 kull wahda u tramiggjana wahda kienet tiswa €70 u ghal sena xorta tasal ghas-somma ta' €70 mela allura kieku dak li inghad fid-decizjoni appellata kien korrett dwar hsara fuq dielja wahda dan seta` jwassal ghal danni biss ta' €85. Dan pero' huwa kollu akkademiku la darba ntlaqa' l-ewwel aggravju.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellati datata 12 ta' Awwissu 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom datat 22 ta' Lulju 2011 b'dan li qed tilqa' l-ewwel aggravju, u b'hekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet "Joseph Cachia et vs Michael Cachia et" datata 13 ta' Lulju 2011 u minflok filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fir-risposta taghhom quddiem it-Tribunal tichad it-talba attrici kif proposta ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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