MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 1136/2008

Francis Ann u Graham konjugi Long

Vs

Victor Agius

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-13 ta’ Novembru 2008 l-atturi ppremettew li:-

1. Huma xtraw l-appartament numru wiehed (1), St. Paul’s Court, Triq il-Pijunieri kantuniera ma’ Triq il-Qroll, San Pawl il-Bahar fl-1971.
2. Kienu xtraw dan l-appartment minhabba l-verandah spazjuza li ghandu.
3. Il-konvenut hu s-sid tal-fond li jigi taht il-verandah.

4. Il-konvenut ried igholli s-saqaf tal-fond tieghu u sabiex jaghmel hekk ried iwaqqa' l-verandah. L-atturi accettaw li jsir hekk bil-kundizzjoni li jerga' jibniha u jaghmlilhom il-madum, fi zmien tlett xhur.
5. Il-konvenut mhux talli ma beniex il-verendah talli kkaguna hsara fl-appartament waqt li kien qieghed jaghmel xoghol ta' skavar fil-fond tieghu.
6. Bix-xogholijiet li ghamel u li qed jaghmel il-konvenut, il-fond tal-atturi jinsab f'periklu u ghalhekk ma jistghux ighixu fih.
7. Ghalhekk l-atturi qeghdin isofru danni.
8. Ghalkemm interpellat sabiex jerga' jaghmel il-verandah u jhallas id-danni, baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut waqqa' l-verandah tal-fond tal-atturi u ma regax bniha.
2. Tiddikjara li bix-xogholijiet ta' bini u skavar li ghamel u qed jaghmel fil-fond tieghu, ikkaguna hsara fil-fond tal-atturi.
3. Tiddikjara li l-konvenut responsabbli ghall-hsara u danni kollha li qed isofru l-atturi.
4. Tordna lill-konvenut jerga' jibnilhom il-verandah li kellhom.
5. Tillikwida l-hsarat fil-bini u d-danni li l-atturi qed isofru minhabba xogholijiet tieghu, u dan permezz ta' perit.
6. Tordna lill-konvenut ihallas l-ispejjez kollha tal-hsarat fil-bini u d-danni li qed isofru minhabba x-xogholijiet.

Permezz ta' twegiba prezentata fit-30 ta' Dicembru 2008[1], il-konvenut wiegeb:-

1. L-atturi ghamlu l-kawza l-hazina ghaliex fil-ftehim li ghamlu ma kien hemm l-ebda rabta ta' zmien. Ghalhekk

[1] Fol. 7.

semmai l-atturi messhom talbu li l-qorti tiffissa terminu li fih ghandu jitlesta l-izvilupp.

2. L-atturi jridu jaghtu prova tl-interess guridiku peress li mill-informazzjoni li nghata gie nfurmat li t-terrazzin m'huwiex il-proprjeta' tal-atturi. Ghalhekk jista' jaghti l-kaz li m'ghandhomx interess guridiku.

3. In-nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju ghaliex mart il-konvenut m'hijiex parti ghal dawn il-proceduri. Inoltre jekk saret xi hsara, dawn m'humiex imputabbli lill-konvenut imma lill-kuntrattur li ghamel ix-xoghol.

4. L-ewwel talba hi nfondata ghaliex ix-xoghol sar bil-kunsens tal-atturi. Ir-raba' talba ghandha tigi michuda ghaliex il-ftehim ma kienx marbut bi zmien.

5. Ir-raba' talba ghandha tigi michuda ghaliex il-konvenut ma jistax ikompli bix-xoghol minhabba l-mandat ta' inibizzjoni numru: 421/2008.

6. It-talbiet ghad-danni huma nfondati peress li l-konvenut ma kkagunax hsara, u f'kull kaz dawn huma minimi u *de minimis non curat praetor*.

Il-qorti semghet ix-xhieda u rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Il-kaz jitratta dwar:-

1. Terrazzin li kien hemm access ghalih minn bieb fl-appartament numru 1, St. Paul's Court, Triq il-Pijunieri kantuniera ma' Triq il-Qroll, San Pawl il-Bahar. Dan kien l-uniku mezz ta' access ghat-terrazzin. Sottostanti t-terrazzin kien hemm il-fond tal-konvenut li kien jintuza bhala garaxx ghall-kiri ta' vetturi (*Compass Car Hire*).

2. Danni li l-atturi qeghdin jippretendu ghall-hsara li jsostnu li saret fl-appartament b'rizultat tax-xogholijiet li s'issa ghamel il-konvenut u wkoll telf ta' qliegh peress li sal-lum ghadu ma regax inbena t-terrazzin.

Jibda biex jinghad li fil-fehma tal-qorti l-gudizzju hu integru. Il-ftehim li ser issir riferenza ghalih sar bejn l-attrici u l-konvenut. Ftehim li l-konvenut dahal ghalih fil-kors tal-gestjoni tan-negozju tieghu.

B'kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1971 pubblikat min-nutar Dr Paul Pullicino, l-attrici akkwistat minghand Saint Paul's Court Limited s-subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' mitt sena tal-appartament numru wiehed (1), fi blokk maghruf bhala The Romans, Saint Paul's Court, Triq il-Pijunieri, San Pawl il-Bahar. It-terrazzin ma jissemmix li bhala parti mill-fond oggett tal-kuntratt. Il-konvenut jistaqsi dwar jekk it-terrazzin kienx inkluz fl-akkwist tal-4 ta' Awwissu 1971. F'dan ir-rigward ipprezenta hames kuntratti biex jaghti prova li t-terrazzin hu proprjeta ta' terzi[2]. Ipprezenta wkoll kopja ta' protest gudizzjarju li Saint Paul's Court Limited kienet ipprezentat fit-3 ta' Lulju 2001 kontra l-atturi[3] li bih gew interpellati sabiex ma jaghmlu iktar uzu mit-terrazzin ghaliex m'ghandhomx titolu fuqu u hu proprjeta tal-kumpannija. Hu f'dan il-kuntest li l-konvenut ta l-eccezzjoni li l-atturi jridu jaghtu prova tal-interess guridiku. Fil-fehma tal-qorti l-ghan ta' dawn il-proceduri m'huwiex biex jigi stabbilit min hu s-sid ta' dak li qieghed jigi definit bhal terrazzin. Li hu cert hu li fl-appartament numru 1 hemm bieb li jaghti ghat-terrazzin. M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li ghamlu ftehim bejniethom li kellu jwassal sabiex il-fond tal-konvenut jitwaqqa' u jerga' jinbena. Is-saqaf tal-fond tal-konvenut kellu jkun iktar gholi minn dak li kien u l-konvenut kellu, ghas-spejjez tieghu, iwahhal il-madum fit-terrazzin. Ladarba hemm qbil li sar tali ftehim l-atturi ghandhom interess guridiku fit-talbiet numru wiehed u erbgha. Dan iktar u iktar meta tqies li fl-appartament hemm bieb wiesgha[4] li jaghti ghal fuqu u l-qorti temmen il-verzjoni tal-atturi li kienu jaghmlu uzu minn dan it-terrazzin.

B'riferenza ghall-ftehim id-dizgwid hu dwar jekk il-kontendenti ftehemux dwar terminu li fih kellu jitlesta x-xoghol. Filwaqt li l-atturi jsostnu li l-ftehim kien li x-xoghol kellu jitlesta fi zmien tlett xhur, il-konvenut qal li ma ftehemux dwar terminu. Madankollu jirrizulta li l-problema li nqalghet hi ohra. Fil-25 ta' Marzu 2008 kien prezentat rikors fl-ismijiet **Mario Debono et vs Victor Agius**

---

[2] Ara nota prezentata fit-2 ta' Marzu 2010 a fol. 61 u l-kuntratt annessi (fol. 63-74).
[3] Fol. 142.
[4] Ara Dok. R6 a fol. 84.

(421/08) li permezz tieghu ntalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenut jinzamm milli:-

"personalment u/jew bl-ingagg u/jew tramite terzi jibda, jissokta u/jew ikompli xogholijiet ta' skavar u/jew thammil u/jew demolizzjoni u/jew kostruzzjoni fuq is-sit fejn precedentement kien hemm garaxx bl-isem Compass Car Hire gewwa Triq il-Qroll, San Pawl il-Bahar in segwitu ghall-hrug tal-permess 05816/06 mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, in partikolari l-izvilupp illi jikkoncerna dik il-parti sottostanti u adjacenti blokk appartamenti bl-isem St. Paul's Court, bl-ittra A, fi Triq il-Pijunieri kantuniera ma' Triq il-Qroll gewwa San Pawl il-Bahar.".

B'digriet moghti fl-24 ta' April 2008[5] il-qorti laghet it-talba wara li kkonkludiet li mir-rapport imhejji mill-perit tekniku kien jidher li:-

"…..bix-xogholijiet li saru sa issa mill-intimat huma bizzejjed biex il-bini kollu in kwistjoni jibqa' tajjeb kif inhu issa. Jidher pero' ukoll li bil-fatt li tnehhew il-hitan u bit-travi li qed jigu uzati qed idghajjef l-istruttura kif kienet qabel u b'hekk hu zgur li ma jistax jittella sular iehor u ghalhekk il-perit tekniku ghamel rakkomandazzjonijiet dwar x'jista' jsir biex l-istruttura tibqa' b'sahhitha kif kienet qabel.".

Ghalhekk b'dak id-digriet il-konvenut twaqqaf milli jkompli bix-xogholijiet. Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-atturi[6], l-ordni tal-qorti tolqot kemm ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru taht il-blokk kif fis-sit fejn qabel kien hemm *Compass Car Hire*. Fil-fatt kif jirrizulta mill-bran citat hawn fuq, it-talba tar-rikorrenti tinkludi talba sabiex Agius jinzamm milli jaghmel bini fis-sit fejn qabel kien hemm Compass Car Hire. It-terrazzin kien jigi proprju fuq Compass Car Hire.

---

[5] B'digriet tal-25 ta' Marzu 2008 il-qorti kienet laqghet it-talba provizorjament.

[6] *"A skans ta' ripetizzjoni ad nauseam l-atturi isostnu li l-mandat inhareg unikament biex il-konvenut ma jibniex taht il-blokka u cjoe' taht l-appartament fejn joqghodu it-terzi u mhux sabiex ma tinbeniex il-veranda."* (paragrafu 15 tan-nota ta' sottomissjonijiet, ara fol. 169).

Jirrizulta li fl-14 ta' Mejju 2008[7] saret il-kawza ghall-jedd pretiz mill-persuni li talbu u ottjenew il-hrug tal-inibizzjoni (421/08). Kawza li sal-lum ghadha pendenti. Dan ifisser li l-konvenut qieghed fl-impossibilita' li jwettaq il-ftehim u hadd ma jista' jigi mgieghel jaghmel dak li hu impossibbli (*ad impossibilia nemo tenetur*). Din hi eccezzjoni ghall-principju l-iehor li *pacta sunt servanda*. Permezz ta' rikors prezentat fil-5 ta' Gunju 2008[8] Agius talab ir-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni. Talba li giet michuda b'digriet moghti fis-16 ta' Lulju 2008. Fic-cirkostanzi, jekk il-konvenut kellu jonora l-ftehim li ghandu mal-attrici u jibni l-garaxx, ikun qieghed imur kontra dak li jghid id-digriet tal-24 ta' April 2008. Dan bla dubju jwassal ghall-konsegwenzi kontemplati mil-ligi, li huma:-

i. Proceduri ta' disprezz;
ii. Demolizzjoni ta' dak li jinbena (Artikolu 873(4) tal-Kap. 12);

Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-konvenut ma kompliex bix-xoghol mhux b'kapricc izda minhabba l-mandat ta' inibizzjoni. Il-konvenut qieghed fin-negozju tal-kiri tal-vetturi u l-interess tieghu hu certament li jlesti l-progett. Waqt l-access kien evidenti s-sitwazzjoni xejn felici li jinsab fiha l-konvenut, b'art li ma jistax jaghmel uzu minnha kif jixtieq. Ghalhekk filwaqt li l-konvenut obbliga ruhu li jerga' jibni t-terrazzin min-naha l-ohra ma jistax iwettaq l-obbligu minhabba cirkostanzi li m'ghandux kontroll fuqhom.

Parti mid-dizgwid bejn il-kontendenti hu dwar jekk kienux ftehemu z-zmien li fih kellu jerga' jinbena t-terrazzin. Sfortunatament il-ftehim ta' bejn il-kontendenti sar bil-fomm, ghajr ghal dikjarazzjoni ffirmata mill-attrici fuq pjanta li tghid: *"I am in agreement with this proposed plan."*[9]. Meta l-affarijiet ma jsirux bil-galbu, meta jinqala' dizgwid ser ikollok l-incertezzi. Min-naha wahda l-atturi jsostnu li t-terrazzin kellu jerga' jinbena fi zmien tlett xhur, filwaqt li l-konvenut qal li ma ntrabatx bi zmien. Il-qorti

[7] **Mario Debono et vs Victor Agius** (495/08).
[8] Numru 585/2008.
[9] Fol. 12.

m'hijiex f'posizzjoni tikkonkludi min qal il-verita'. F'kull kaz kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut fir-raba' eccezzjoni, kieku m'hemmx l-ostakolu tal-mandat ta' inibizzjoni numru 421/2008 din il-qorti kien ikollha xorta l-awtorita' li tistabbilixxi terminu li fih jitlesta x-xoghol. Dan minkejja li r-rikors guramentat ma fihx talba f'dan is-sens, u dan peress li ovvjament b'dak it-terminu l-qorti tkun qeghda tizgura li ghandha titwettaq l-ordni taghha. Zmien li wara kollox qieghed jinghata lil min ghandu jwettaq l-obbligazzjoni minflok il-qorti tordna li x-xoghol jitwettaq minnufih. Madankollu, li hu cert hu li f'dan l-istadju ma jistax jigi stabbilit zmien li fih ghandu jitlesta x-xoghol gialadarba hemm l-ostakolu tal-mandat ta' inibizzjoni li ghadu fis-sehh.

Ghal dak li huma danni li qeghdin jirreklamaw l-atturi l-qorti tosserva li fir-rigward ta':

i. **<u>Telf ta' qliegh minhabba li l-atturi jghidu li ma setghux jikru l-fond</u>** – Dawn huma mproponibbli minhabba dak li nghad hawn fuq. Mill-provi hu evidenti li x-xoghol kien beda ftit gimghat qabel gie pprezentat il-mandat ta' inibizzjoni 421/2008[10]. Ghalkemm l-attrici xehedet li t-terrazzin kien diga' twaqqa' f'Novembru 2007[11] zewgha xehed li kien f'Novembru 2006[12]. Madankollu m'huwiex rilevanti meta beda x-xoghol gialadarba l-konvenut ma setax ikompli minhabba li fil-25 ta' Marzu 2008 gie inibit milli jkompli bix-xogholijiet.

Il-qorti lanqas mhi konvinta mill-verzjoni tal-atturi li l-appartament ma jistax jinkera lil terzi, u ghandha wkoll dubji kemm kienet qeghda tithallas kera. Fil-fatt in kontro-ezami l-attrici qalet li l-appartament kien jintuza minn familjari u hbieb meta jigu ghall-btala Malta.

L-istess jinghad b'riferenza ghal dak li qalu l-atturi li meta jigu Malta ma jistghux joqghodu fl-appartament. Minn dak li rat il-qorti waqt l-access, l-appartament hu abitabbli.

---

[10] Ara l-atti tal-mandat.
[11] Fol. 43.
[12] Fol. 44.

Ovvjament il-bieb li qabel kien jaghti ghal fuq it-terrazzin irid jibqa' msakkar. B'daqshekk ma jfissirx li l-appartament m'huwiex abitabbli.

ii. **<u>Hsara fl-appartament</u>** – L-attur xehed li fl-appartament saret *"severe structural damage"*. Mill-access li sar fl-4 ta' April 2012 m'hemmx dubju li dak li qeghdin jallegaw l-atturi m'huwiex minnu. L-atturi pprezentaw rapport *ex parte* tal-perit Mario Cassar fejn jinghad li x-xoghol li hemm bzonn li jsir hu:-

"……. Ftuh tal-konsenturi, tikhil, u zewg passati zebgha ma' l-appartament kollu, flimkien mal-bdil tac-ceramika tal-kmamar tal-banju. Hija l-fehma ta' l-esponent illi dawn ix-xogholijiet ta' riparazzjoni jammontaw ghal madwar €4,500."[13].

Il-konvenut ighid li l-uniku ilment dwar hsara sar minn Long. Madankollu mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni (421/2008) jirrizulta li meta l-perit tekniku ghamel access fl-appartament numru 3A, intwera konsenturi fil-hitan u fis-soqfa[14].

Il-qorti tqies li fuq bazi ta' probabilita' l-hsara li hemm saret b'rizultat tax-xoghol li sar mill-konvenut taht il-blokk li fih hemm l-appartament tal-atturi. Il-konvenut m'ghandux ragun li jipprova jfarfar ir-responsabbilta' billi jghid li hu kuntrattur. Qabel beda x-xoghol il-konvenut ghamel ftehim mal-attrici li ser iwaqqa' t-terrazzin u jega' jibnieh. Fil-fehma tal-qorti hu implicitu fl-istess ftehim li jekk isir xi hsara fil-proprjeta' tal-attrici, ser jaghmel tajjeb ghaliha l-konvenut. Ma setax ikun mod iehor.

Il-qorti hi tal-fehma li s-somma ta' €4,500 li llikwida l-perit Mario Cassar[15] hi ezagerata. Lanqas mhi sodisfatta li hemm htiega li tinbidel il-kamra tal-banju. Il-perit Cassar naqas milli jaghti dettalji dwar l-entita' tal-hsara li hemm fil-kamra tal-banju u jaghti raguni ghalfejn fil-fehma tieghu

[13] Fol. 48-49.
[14] Ara l-atti a tal-inibizzjoni a fol. 35.
[15] Ara rapport a fol. 48-49 u li gie konfermat bil-gurament fl-24 ta' Marzu 2009.

hemm htiega li tinbidel il-kamra tal-banju. Inoltre, hu evidenti li l-kamra tal-banju ma kenitx saret fi zmien ricenti qabel beda x-xoghol. L-istess japplika ghat-*tiling* li hemm fil-kcina u muri fir-ritratti 3 u 4 a fol. 53. Fic-cirkostanzi l-qorti qeghda a bazi ta' dak li rat waqt l-access tillikwida s-somma ta' danni fl-ammont ta' elfejn ewro (€2,000), ma' liema somma ghandha tizdied is-somma ta' mitejn u hamsin ewro (€250) spejjez tal-perit li qeghdin jirreklama l-atturi[16].

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tastjeni milli tippronunzja ruhha dwar l-ewwel eccezzjoni minhabba dak li nghad hawn fuq.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez ghall-konvenut.

3. Tichad it-tielet eccezzjoni bl-ispejjez ghall-konvenut.

4. Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li tikkonferma li t-terrazzin li kien jintuza mill-atturi twaqqa' mill-konvenut u ma regax bnieh ghar-raguni li ssemmiet[17] u tikkonferma li hemm ftehim li t-terrazzin ghandu jerga' jinbena.

5. Filwaqt li tikkonferma li l-konvenut nehha t-terrazzin bi qbil u ma regax bnieh, f'dan l-istadju tilqa' l-hames eccezzjoni u tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tar-raba' talba. Spejjez a karigu tal-atturi.

6. Tichad is-sitt eccezzjoni u:-

i. Tiddikjara li bix-xoghol li sar s'issa mill-konvenut saret hsara fl-appartament proprjeta' tal-attrici.

ii. Tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli li jaghmel tajjeb ghall-hsara li saret.

---

[16] Ghalkemm ma gietx prezentata ricevuta, waqt is-smiegh tal-provi l-konvenut ma kkontestax dan l-ammont u f'kull kaz il-qorti tqies li hu ragonevoli.

[17] Il-qorti m'hijiex ser tesprimi ruhha dwar jekk it-terrazzin huwiex proprjeta tal-atturi gialadarba fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex rilevanti ghall-ezitu tal-kawza, u din hi materja li jekk hemm kwistjoni dwarha trid tigi trattata mat-terzi li jsostnu li huma proprjetarji tat-terrazzin.

iii. Tillikwida s-somma ta' elfejn mitejn u hamsin ewro (€2,250) bhala danni sofferti mill-atturi.
iv. Tikkundanna lill-konvenut jhallas is-somma likwidata.

Spejjez relatati mat-tieni, tielet hames u sitt talba huma a karigu tal-konvenut, b'dan li fir-rigward ta' spejjez ohra li l-qorti ma ppronunzjatx ruhha dwarhom ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi ghaliex sa minn qabel saret il-kawza kien evidenti li l-konvenut ma setax jerga' jibni t-terrazzin diment li jibqa' fis-sehh il-mandat ta' inibizzjoni numru 421/2008.

< Sentenza Finali >

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