MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2014

Appell Civili Numru. 31/2010/1

Doris Cauchi bhala mandatarja ta' binha msiefer

Joseph Cauchi u b'nota tal-21 ta' Gunju 2010 Dr Mario Scerri assuma l-atti tal-kawza ghall-imsiefer

Joseph Cauchi minflok Doris Cauchi u b'nota

tat-2 ta' Gunju 2014 Doris Cauchi assumiet l-atti tal-kawza

mill-gdid ghal binha Joseph sive Joey Cauchi stante

r-ritorn taghha mill-esteru

v.

Anthony Vella

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Anthony Vella mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, nhar id-9 ta' Dicembru 2010, li permezz tieghu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza msemmija, tilqa' l-eccezzjonijiet u l-aggravji tieghu, u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attur.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Permezz ta' din il-kawza l-attur nomine qieghed jitlob li l-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex:-

1. "Tiddikjara li hu responsabbli li jerga' jpoggi l-materjal u hamrija li kien nehha mill-art li llum hi propprjeta tal-attur meta kien qieghed jaghmel xoghol ta' thammil fiz-zmien li kien qieghed jizviluppa l-art tieghu li tikkonfina ma' dik tal-attur.

2. "Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel dan ix-xoghol fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti, jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit tekniku.

"Permezz ta' risposta guramentata prezentata fid-19 ta' April 2010 il-konvenut wiegeb li (fol. 15):-

1. “L-attrici trid iggib prova tal-mandat illi hija ghandha moghti minn binha Joseph Cauchi sabiex tagixxi b’din il-kawza.

2. “Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-konvenut ma huwiex il-legittimu kontradittur, ghaliex il-propjeta qatt ma kienet tieghu izda ta’ Vella Construction Services Limited, u barra minn hekk kwalsijasi xogholijiet saru minn din il-kumpanija. Oltre minn dan, illum il-fondi huma kollha mibjugha u l-parti li hemm il-kwistjoni, llum hija mibjugha lil certa Mark Gurbutt.

3. “Minghajr pregudizzju ghal dawn l-ewwel zewg eccezzjonijiet, jigi spjegat illi x-xoghol kollu illi sar, sar kollu bi qbil ma’ l-attrici nomine u ma’ zewgha illi dakinhar kien qieghed jirraprezenta lill-ibnu msiefer. Kien gie miftiehem illi jsir pedament uniku tal-konkos bejn iz-zewg propjetajiet u sussegwentament il-partijiet itellghu hajt gol-propjeta taghhom. Vella Construction ghamlet il-parti taghha tal-ftehim izda l-attrici bniet hajt biss fil-parti fejn hija kellha ttella l-bini u ma’ ghamlet l-ebda hajt simili fil-parti fejn hemm il-gnien. Il-hamrija illi tnehhiet kellha titnehha ta’ bilfors sabiex seta jsir il-pedament kif miftiehem bejn il-partijiet. Fil-fatt l-attrici nomine kienet kuntenta b’dan il-ftehim u uzat l-istess pedament izda minkejja dak miftiehem la hallset ta’ l-iskavar u wisq anqas hallset ta’ parti mill-pedament.

4. “Tant kien hemm ftehim f’dan is-sens, illi permezz ta’ ittra tas-sitta (6) ta’ Marzu tas-sena elfejn u disgha (2009) l-attrici nfurmat lill-konvenut illi kienet ser izzid il-livell tal-hamrija u tgholli livell tal-gnien taghha kif xtaqet hi. Talbet lill-konvenut sabiex jekk irid jaghmel xogholijiet protettivi ta’ lqugh. Din il-pozizzjoni regghet giet ritenuta f’ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta’ Lulju tas-sena elfejn u disgha (2009).

5. “Ghalhekk il-konvenut bl-ebda mod ma’ ghandu jkun responsabbli biex izid din il-hamrija kif qed titlob l-attrici nomine f’din il-kawza.

“Fis-seduta tat-23 ta’ April 2010 il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni, u fin-nota ta’ sottomissjonijiet iddikjara li kien qieghed jirtrira t-tieni eccezzjoni.

“Permezz ta’ risposta ulterjuri prezentata fis-17 ta’ Mejju 2010 il-konvenut ddikjara li l-azzjoni tal-atturi hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili.

“**Fatti**.

1. “Frank u Doris konjugi Cauchi kienu proprjetarji ta’ art fi Triq il-Barbagann, Qala, Ghawdex li kienet tikkonfina ma’ art tal-kumpannija Vella Construction Services Ltd.

2. “Il-konvenut bena fuq l-art tal-kumpannija tieghu. Kien hammel parti mill-art tal-konjugi Cauchi sabiex ikun jista’ jibni l-hajt divizorju, peress li hemm it-tafal. Fil-pedament ghamel *reinforced concrete* wiesgha erbgha piedi, nofsu fl-art tal-kumpannija u nofs fil-proprjeta tal-attur. Fuq din il-bazi bena hajt divizorju tas-singlu fil-proprjeta tieghu.

3. “Permezz ta’ kuntratt li sar fid-19 ta’ Settembru 2007 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 32), Frank u Doris konjugi Cauchi ittrasferew b’donazzjoni lil uliedhom Ronald u Joseph Cauchi l-art taghhom. Il-porzjon li tikkonfina mal-izvilupp li nbena mill-konvenut inghatat lill-attur Joseph Cauchi.

4. “Joseph Cauchi qieghed jizviluppa l-art li nghatat lilu mill-genituri. Fuq il-parti ta’ wara ghad hemm materjal u hamrija u m’huwiex behsiebu jnehhih peress li din il-parti tal-art ser tkun gnien. L-attur irid li l-konvenut jigi kundannat jimla l-vojt li hemm bejn il-hajt divizorju u l-kumplament tal-hamrija. Vojt li kien sar meta l-konvenut kien nehha materjal u hamrija mill-art tal-konjugi Cauchi sabiex ikun jista’ jibni l-blokk appartamenti li bena (ara ritratti a fol. 9-11).

5. “Joseph Cauchi ma jridx jiehu responsabbilta’ li jimla l-vojt hu u jsostni li din hi r-responsabbilta’ tal-konvenut.

6. “Skond il-perit Saviour Micallef, il-perit li qieghed jiehu hsieb l-izvilupp li qed jaghmel l-attur, irid jinbena *retaining wall* peress li l-hajt divizorju ezistenti hu singlu. Il-perit Micallef xehed: *“Jiena ma nistax niehu riskji fis-sens illi* ***dak il-materjal jekk jippressa ma’ hajt singlu fil-fehma tieghi ser jaghmel il-hsara u l-parir li tajt jien, jew ahjar ordni, hi illi jittella’ retaining wall. Jekk isir mod iehor jiena m’inhix ser nassumi responsabbilta.”***

7. “Filwaqt li l-konvenut isostni li dak li ghamel kien bi ftehim mal-awturi tal-attur, Frank u Doris Cauchi qalu li ma kien hemm l-ebda ftehim. Jirrizulta li l-konjugi Cauchi jghixu l-Amerika.

8. “Permezz ta’ ittra legali datata 6 ta’ Marzu 2009 (fol. 46), Joseph Cauchi gharraf lill-konvenut li kien wasal sabiex *“..... jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorj, b’dan qed tinfurmak sabiex jekk inti jew l-awtur tieghek fit-titolu tridu taghmlu jew baqghalkom taghmlu xi xogholijiet kemm protettivi kif ukoll ta’ rinfurzar taht il-livell tal-hamrija minn naha tas-sit tal-klijent tieghi qabel ma l-vojt jigi mimli bil-hamrija, dan tkunu tistghu taghmluh qabel ma l-klijent tieghi jipprocedi bix-xoghol tal-mili purche’ li tavzawh b’dan sa zmien gimgha millum.”*. Il-konvenut wiegeb permezz ta’ ittra datata 11 ta’ Marzu 2009 li ma kienx ghadu s-sid, u li s-sid il-gdid kien Mark Gurbutt (fol. 47).

9. “Fil-15 ta’ Lulju 2009 il-konjugi Cauchi pprezentaw ittra ufficjali kontra Anthony Vella u nterpellawh jaghmel ix-xoghol li hemm bzonn sabiex jipprotegi l-hajt divizorju tal-gnien qabel il-vojt jintradam bil-hamrija.

“**Konsiderazzjonijiet**.

1. “Bhal hafna kazijiet dan hu kaz iehor li nqala’ bla bzonn ghaliex l-affarijiet ma sarux kif kellhom isiru qabel il-konvenut beda bix-xoghol ta’ zvilupp. Hu evidenti li l-konvenut halla f’idejn il-perit ta’ fiducja tieghu, il-perit Emanuel Vella. Ghal din il-kwistjoni setghet facilment instabet soluzzjoni barra l-qorti li kienet tfisser kawza inqas u jigu evitati spejjez bla bzonn. Dan qieghed jinghad mehud in konsiderazzjoni l-istima li ghamel il-perit Emanuel Vella dwar l-ispejjez involuti sabiex ikun jista’ jinbena hajt f’dik il-parti fejn l-attur behsiebu jaghmel il-gnien (fol. 107-108). Madankollu l-ittra legali datata 11 ta’ Marzu 2009 ikkontribwit sabiex l-affarijiet jipprecipitaw ruhhhom bla bzonn[1].

2. “M’huwiex kontestat li bejn l-attur u l-konvenut ma kien hemm l-ebda ftehim. Fil-fatt l-attur akkwista fl-2007, meta l-konvenut kienu ilu s-snin li bena fuq l-art tal-kumpannija tieghu. Vella isostni li l-azzjoni tal-attur hi milquta mill-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 jew 2156(f) tal-Kodici Civili. Meta l-qorti tigi biex tiddeciedi dwar eccezzjoni tal-preskrizzjoni trid tibbaza d-decizjoni fuq il-pretensjoni kif tkun tressqet mill-attur fir-rikors guramentat (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta’ Novembru 1971 li nghatat fil-kawza **Emmanuele Calleja vs Anthony Portelli nomine**). L-attur jippretendi li rrispettivament jekk kienx hemm ftehim jew le bejn l-awturi tieghu u l-konvenut (ara nota ta’ sottomissjonijiet li pprezenta fit-30 ta’ Awwissu 2010), Vella kellu obbligu li jerga’ jimla l-ispazju vojt. Fl-ebda parti tal-premessi tar-rikors guramentat ma ppremetta li kien sehh xi ftehim bejn il-partijiet. L-attur ressaq lill-genituri tieghu bhala xhieda li kkonfermaw li mal-konvenut ma sar l-ebda ftehim. F’dan il-kuntest Frank Cauchi xehed li Vella qatt ma kkomunika mieghu biex jitolbu permess biex inehhi l-hajt divizorju li kien jifred iz-zewg proprjetajiet, biex jidhol fi hwejgu u jiskava parti mill-art tieghu biex jaghmel il-pedamenti ghall-izvilupp li ghamel. Zied ighid li l-ewwel darba li tkellem ma’ Vella kien fis-sena 2000 meta gie ghal btala; *“.... the block of building of Anthony Vella was already built. This was my first holiday to Malta since I had left the islands in 1994. The front wall of my plot of land which Vella had also removed remained unbuilt, and people were throwing garbage in my property. I had checked who was this Anthony Vella to approach him and make him rebuild the front wall of my property. That was the first time I had contacted Anthony Vella since when he had bought the land adjacent to my property from the same owners.”* (fol. 57).

“B’riferenza ghall-preskrizzjoni:

(a) “**L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi**: *“L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq sentejn.”*. Din il-kawza m’hijiex ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni. Inoltre l-attur m’huwiex qieghed jilmenta li l-konvenut ghamel xi hsara, imma sempliciment li ghandu obbligu li wara li nqeda jerga’ jimla’ bil-materjal dak l-ispazju vojt li halla fl-art li llum hi proprjeta tal-attur. Ghalhekk fil-fehma tal-qorti din il-preskrizzjoni ma tapplikax.

(b) “**L-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili jipprovdi**: *“l-azzjonijiet ghall-hlas ta’ kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta*

[1] Permezz ta’ din l-ittra l-konvenut gharraf lil Doris Cauchi li *“.... huwa ma ghadux sid ta’ din il-propjeta u s-sid huwa Mark Gurbutt li jghix fl-istess proprjeta.”*.

l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku.". Din hi wahda mill-perjodi ta' preskrizzjoni fejn hemm il-presunzjoni *juris tantum* tal-hlas (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Vincenzo Chircop vs Simeone Azzopardi** deciza fil-25 ta' Frar 1920 – Volum XXIV.i.373). Tant hu hekk li hi preskrizzjoni li tista' tingheleb, billi jinghata l-gurament lid-debitur jew werrieta tieghu, jekk meta jinghataw il-gurament ma jistqarrux li *".... mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa."* (Artikolu 2160 tal-Kodici Civili). Pero fil-kaz taghna hemm il-prova li l-obbligazzjoni ma gietx sodisfatta in kwantu l-ispazju li halla l-konvenut wara li ghamel ix-xoghol ta' thammil, ghadu vojt sal-lum. Ghalhekk il-presunzjoni giet meghluba. Dan qiegehd jinghad irrispettivament jekk l-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili japplikax ghal *obbligazione di dare* u *obbligazione di fare* jew biss ghal *obbligazione di dare*.

3. "Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut jargumenta li l-kawza qatt ma jista' jkollha ezitu favorevoli ghall-attur ghaliex ix-xoghol li qieghed jilmenta minnu sar fi zmien meta s-sidien tal-art kienu l-genituri tieghu, u meta l-attur akkwista l-konvenut kien diga' ghamel ix-xoghol. Zied ighid: *"Se mai jekk kellu xi lamenteli, kellu jdur fuq l-awturi tieghu fit-titolu izda mhux kontra l-esponent."*. Fl-ewwel lok ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. F'kull kaz m'hemmx dubju li wara l-kuntratt li sar fl-2007 il-konjugi Cauchi m'ghadx ghandhom interess guridiku li jaghmlu kawza bhal dik odjerna. L-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi mgieghel jirrintegra parti mill-art li akkwista l-attur ghall-istat li kienet qabel sar ix-xoghol. M'huwiex kontestat li x-xoghol sar mill-konvenut u ghalhekk l-attur qieghed jinsisti li l-konvenut jimla bil-materjal dik il-parti fejn halla l-vojt bejn il-hamrija u l-hajt divizorju li bena l-konvenut (ara ritratti a fol. 9). L-attur lanqas seta' jipprocedi kontra l-genituri tieghu in kwantu x-xoghol ma sarx minnhom. Ovvjament kieku rrizulta mill-provi li kien hemm ftehim bejn l-awturi tal-attur u l-konvenut fis-sens li l-materjal li tnehha ma kellux jerga' jitpogga f'postu, allura t-talba tal-attur kienet zgur tfalli. Ftehim simili ma kienx hemm.

4. "Fil-meritu jirrizulta li:-

(a) "Il-pedament tal-konkos sar nofs fuq in-naha tal-attur u nofs l-iehor fuq in-naha tal-konvenut. Dan kien ifisser wadan ghall-konvenut ghal dak li hu spazju in kwantu kien l-ewwel wiehed li zviluppa l-art.
(b) "Il-hajt divizorju nbena tas-singlu fuq in-naha tal-proprjeta tal-konvenut.
(c) "Kemm il-perit ta' fiducja tal-konvenut (il-perit Emanuel Vella) u l-perit ta' fiducja tal-attur (il-perit Saviour Micallef) jghidu li jkun perikoluz li timla' l-vojt bil-hamrija jew materjal iehor. Fil-fehma taghhom hemm bzonn li tittella' qoxra ohra ma' gemb il-hajt divizorju li bena l-konvenut. Jidher li kien ghal din ir-raguni li l-attur naqas milli jimla l-ispazju li hemm, minkejja li f'ittra legali datata 6 ta' Marzu 2009 (fol. 17) jinghad li kien *"... wasal biex jillivella l-hamrija tal-gardina fuq wara tas-sit tieghu li jikkonfina mal-korp bini tieghek fi Triq it-Tempju, Qala, u jrid jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorju...."*.
(d) "Jekk kif ighid il-konvenut sar xi ftehim man-nanna tal-attur, ma jirrizultax li dan kien jinkludi:-

i. "Dwar x'ghandu jsir fir-rigward tal-ispazju vojt li thalla,
ii. "Jew li ser jittella' hajt divizorju iehor tul l-art kollha li llum hi proprjeta tal-attur. Hu evidenti li l-konvenut hadha bhala certa li Cauchi ser jibni hajt it-tul kollu tal-plot.

"Il-konvenut isostni li l-ittra legali tas-6 ta' Marzu 2009 (fol. 46) hi konferma li kien hemm ftehim bejn il-partijiet. Hu minnu li f'din l-ittra jinghad li l-attur *".... jrid jimla l-vojt li hemm fuq wara li kont hallejt meta hammilt parti mill-art tal-klijent tieghi biex bnejt il-hajt divizorju"*, pero din m'hijiex prova konklussiva li kien hemm xi ftehim fis-sens li l-vojt ser jimlewh l-awturi tal-attur. Il-perit Vella stess ikkonferma li f'dan ir-rigward ma kienx hemm ftehim. Inoltre l-qorti ma tqiesx li b'dik id-dikjarazzjoni l-attur kien qighed jirrinunzja ghad-dritt li jitlob lill-konvenut li jirreintegra dik il-parti tal-art fejn irid jaghmel il-gnien ghall-istat li kienet qabel thammlet mill-konvenut. Wiehed ghandu jiftakar li fil-korrispondenza li giet skambjata l-ilment kien dejjem li l-konvenut ghandu jiehu l-prekawzjonijiet kollha necessarji sabiex ma ssirx hsara lill-hajt divizorju li bena l-istess konvenut.

"Wara li l-qorti kellha l-opportunita tisma' lill-partijiet u lill-perit Emanuel Vella jaghtu x-xhieda taghhom, hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabilita' kien sar ftehim verbali bil-mod kif iddeskriva l-perit Vella, fis-sens li:- *".... ssir platform tal-konkos komuni u imbaghad kull hadd la darba jigi biex jibni, jibni hajt ghalih. Issa ahna l-ftehim ma ghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk hux se jinbena t-tul tal-plot kollha jew le. Ahna ma ghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk il-materjal li ser jitnehha fil-plot ta' Cauchi kellux jerga jitqieghed lura. Jien tkellimt fil-fatt ma' Salvina. Kull ma ghidtilha qaltli mhux ser naghtik risposta issa. Ser inkellem lit-tifla. U wara giet qaltli li kollox sew."* (fol. 81). Rilevanti wkoll li fl-izvilupp li ghamel l-attur ghamel uzu minn parti mill-platform tal-konkos li saret mill-konvenut u hallsu nofs l-ispejjez.

"L-attur ghandu kull dritt li jizviluppa l-art tieghu kif jidhirlu li l-ahjar mod ghal bzonnijiet u htigijiet tieghu. Hu ma jridx jidhol fi spejjez zejda li jibni qoxra mal-hajt divizorju li bena l-konvenut, u dan peress li ghall-uzu li ser jaghmel minn din il-parti tal-proprjeta m'ghandux bzonn jaghmel dawk l-ispejjez gialadarba mhux ser ikun hemm bini. Permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2008 Doris Cauchi nfurmat lill-konvenut li ser tibni: *".... hajt tas-sejjieh minn fuq il-hamrija, skond il-permess approvat mill-MEPA u mhix ser taghmel uzu la mill-pedament li ghamilt inti u lanqas mill-hajt li benjt inti."* (fol. 41). Ma jirrizultax li l-awturi tal-attur dahlu f'xi ftehim fis-sens li ntrabtu li fuq il-platform tal-concrete jibnu hajt divizorju t-tul kollu tal-art. **Minhabba l-mod kif bena l-konvenut** l-ebda wiehed mill-periti li xehedu fil-kawza ma jridu jiehdu responsabbilta' f'kaz li l-ispazju vojt jimtela, kif irid jaghmel l-attur, bil-materjal minghajr qabel ma jittiehdu prekawzjonijiet[2]. Ghalhekk ir-responsabbilta hi tal-konvenut, li ghazel li jibni hajt singlu minflok hajt wiesgha bi ***".... hxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin centimetru."*** kif jipprovdi l-Artikolu 407 tal-Kodici Civili u assuma li fil-plot li qabel kienet tal-konjugi Cauchi ser jinbena hajt divizorju iehor mill-faccata sal-parti ta' wara. Il-perit Vella xehed: *"Ma kien hemm ebda raguni*

[2] Il-perit Emanuel Vella spjega: *"Hu fatt li hemm hames (5) filati minn naha tal-proprjeta ta' Vella li huma esposti. Ghandha titelgha qoxra ohra minn naha ta' Cauchi biex wiehed iserrah rasu illi fejn hemm il-materjal, il-pressure tal-materjal ma taghmilx il-hsara lill-bini fejn zviluppa Vella. Nikkalklula li hemm madwar ghaxar (10) filati bhala qoxra ta' hajt li trid tinbena."* (fol. 81).

ghalfejn il-hajt divizorju li bena Vella kien singlu u mhux wiesa tmienja u tletin centimetru (38cm) kif titlob il-ligi. Hi l-prattik li hekk isir." (fol. 81). Id-decizjoni li ha l-konvenut ghandu jirrimedja ghaliha hu u hadd iktar, gialadarba li kien hu li ghamel ix-xoghol.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenut u:-**

1. "Tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli li jpoggi lura l-materjal li nehha f'dik il-parti tal-art tal-attur fejn hemm l-ispazju vojt bejn il-hamrija u l-hajt divizorju (ara ritratti a fol. 9-10), cjoe' fejn ser ikun il-gnien fil-fond li qieghed jibni l-attur.

2. "Tikkundanna lill-konvenut jpoggi lura l-materjal fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum, u tfakkru li ghandu obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega sabiex jevita li ssir hsara fil-proprjeta ta' terzi. Tordna li x-xoghol isir taht is-supervizjoni tal-perit Joseph Dimech.

"**Spejjez a karigu tal-konvenut.**"

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut Anthony Vella:</u>

3. Il-konvenut hass ruhu aggravat bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk interpona dan l-appell minnha.

L-ewwel aggravju: aspett preliminari ghall-mertu

4. Fl-ewwel lok il-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti cahdet punt sollevat bhala aspett preliminari ghall-mertu u cioe` illi l-attur qatt ma seta'

jipprocedi direttament kontrih ghaliex huwa qatt ma kellu xi tip ta’ relazzjoni guridika mieghu. Jispjega li x-xoghlijiet in kwistjoni saru meta s-sidien tal-art kienu l-predecessuri fit-titolu tieghu (tal-attur) u n-natura tal-azzjoni odjerna hija wahda ta’ natura personali u mhux azzjoni reali u ghalhekk fin-nuqqas ta’ ftehim espress ta’ cessjoni tad-drittijiet litigjuzi, l-attur qatt ma seta’ jipprocedi direttament kontrih.

5. Izda jghid li ghalkemm din l-“eccezzjoni” giet imqanqla u spjegata fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu u ma gietx imsemmija fir-risposta guramentata tieghu, in-nuqqas tal-interess guridiku jista’ jitqajjem anke “*ex officio*”.

It-tieni aggravju: l-allegat ftehim

6. Fit-tieni lok il-konvenut jghid li fil-mertu ma jaqbilx mad-decizjoni tal-ewwel qorti. Jilmenta li l-ftehim li sar bejn il-partijiet baqa’ qatt ma gie fid-dawl kollu tieghu quddiem l-ewwel Qorti. Jispjega li l-uniku xhud li kellhom ta’ dan il-ftehim kien il-perit Emanuel Vella. Jispjega li Doris Cauchi u l-familja taghha kienu jghixu barra minn Malta u dak iz-zmien kienet tiehu hsieb l-interessi taghhom lokalment omm Doris Cauchi, u cioe` Salvina Cassar. Jghid li l-perit Vella kien ippropona lil Salvina Cassar li fl-izvilupp tal-proprjeta` tieghu huwa (il-konvenut) kellu jnaddaf u jiskava ftit piedi mill-proprjeta` ta’ bintha Doris

Cauchi u sussegwentement jaghmel pedament uniku ta’ certa sahha u li kellu jservi ghall-beneficcju taz-zewg partijiet. Kull parti imbaghad kellha tibni qoxra ta’ hajt fil-parti taghha fuq dan il-pedament. Ikompli jghid li wara li kkonsultat ma’ bintha, Salvina Cassar tatu risposta fl-affermattiv.

7. Il-konvenut appellant jilmenta illi l-attur ghazel li fil-parti ta’ wara li kien ser ihalli bhala gnien, ma jtellax il-hajt kif kien miftiehem u issa qed jinsisti li titpogga lura l-hamrija sabiex jintela’ dan il-vojt. Jghid li ghalkemm l-ewwel Qorti qalet li l-ftehim kien “ambigwu”, huwa ma kienx ser jivolvi ruhu f’daqshekk spejjez biex jibni pedament uniku li kellu jservi wkoll biex fuqu jserrhu l-hajt taghhom l-atturi fin-nuqqas ta’ xi ftehim.

8. It-tezi tal-konvenut appellant hi li l-iskop tal-attur hu ili ma jibnix il-hajt fuq in-naha tieghu (fil-parti li tifforma l-mertu tal-kawza) biex ma jhallasx tal-uzu tal-pedament. Jghid li l-intenzjoni tal-attur hija wahda hazina ghaliex ghalkemm ghamel din il-kawza kontrih biex jirrimpjazza l-hamrija, jaf li l-hamrija ma tistax toqghod minghajr ma jinbena hajt u b’hekk hu (il-konvenut) ikollu jibni l-hajt u peress li jkun bnih hu ma jkunx jista’ jitolbu l-hlas ghall-uzu tal-pedament. Il-konvenut isostni li ladarba kien l-attur li ma zammx mal-ftehim, huwa ghandu jbati l-konsegwenzi u ma jistax idur fuqu biex jipprovdilu rimedju li jiffrankalu li jaghmel dak miftiehem.

It-tielet aggravju: prova li l-attur kien jaf bil-ftehim

9. Il-konvenut appellant jargumenta illi tant l-attur kien jaf bil-ftehim illi permezz ta' zewg ittri esebiti fl-atti, l-istess attur kien stiednu (lill-konvenut) u anke lis-sid attwali Mark Gurbutt biex jaghmlu xoghol ta' membrane u xoghlijiet ohra ta' water proofing sabiex hu jkun jista' jordom il-parti tieghu bil-hamrija. Ghalkemm l-ewwel Qorti qalet li ma kinitx qed tqis li b'dik id-dikjarazzjoni l-attur kien qed jirrinunzja ghad-dritt li jitlob lill-konvenut jirrintegra dik il-parti tal-art fejn irid jaghmel il-gnien ghall-istat li kienet qabel ma thammlet mill-konvenut, il-konvenut appellant isostni li din hija ammissjoni cara ta' x'kienu d-dmirijiet tal-attur u cioe` li kien jispetta lilu li jordom il-hamrija.

Ir-raba' aggravju: l-esekuzzjoni tat-talbiet

10. Finalment il-konvenut appellant jargumenta li t-talbiet tal-attur ma jistghux jintlaqghu peress li l-esekuzzjoni taghhom mhux possibbli. Josserva li ghalkemm talab li tigi rimpjazzata l-hamrija ma talabx biex jinbena l-hajt ta' lqugh u jidher li mhux dispost jibnih hu. Jargumenta li ghalhekk il-hamrija ser tikkawza periklu serju ghall-proprjeta` tal-gar. Min-naha l-ohra l-Qorti ma tistax tordna l-bini tal-hajt ghaliex f'tali kaz tkun *extra petita.*

<u>Risposta tal-appell ta' Dr Mario Scerri bhala mandatarju tal-imsiefer Joseph sive Joey Cauchi:</u>

11. L-attur appellant wiegeb biex jghid li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Jissottometti wkoll li l-appell huwa wiehed fieragh u vessatorju u ghalhekk jisthoqq li jigu applikati fil-konfront tal-konvenut appellant is-sanzjonijiet komminati fl-Artikolu 223(4) tal-Kap. 14.[3]

12. Dwar l-ewwel aggravju jghid li kien il-konvenut appellant li originarjament iddecieda li jhott il-hajt divizorju li kien jifred is-sit tieghu minn dak tal-attur appellat. Jispjega li l-konvenut kien ried jiskava l-fond biex jibni garaxx u tlett sulari u l-hajt ezistenti ma kienx ser jiflah il-piz. Jghid li dak iz-zmien is-sit kien ghadu proprjeta` tal-genituri tieghu u kienu jghixu fl-esteru. Ikompli jghid li meta huwa akkwista l-art minghand il-genituri tieghu u gie biex jibni d-dar tieghu il-konvenut ippretenda minghandu nofs l-ispejjez tal-pedament u tal-hajt mhux biss ta' dik il-parti tal-hajt divizorju li mieghu huwa ried li jappoggja l-bini tieghu izda wkoll fil-parti fejn huwa (l-attur) kien ser ihalliha gnien. Jispjega li l-hajt li bena l-konvenut kien wiehed dghajjef u ghandu jigi rinforzat ghaliex altrimenti kien ser igarrab hsara meta huwa (l-attur) jigi biex jimla' l-vojt.

13. L-attur isostni li l-azzjoni mressqa minnu fejn qed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat iregga' l-art lura ghall-istat li fih kienet qabel ma nhatt u nbena mill-gdid il-hajt, tikkostitwixxi element tajjeb bizzejjed biex huwa (l-attur) isejjes

[3] Jidher li effettivament kien qed jirreferi ghall-Kapitolu 12 u mhux 14.

l-interess tieghu fl-azzjoni prezenti.

14. Dwar it-tieni aggravju, l-attur appellat jghid li l-konvenut qed jibbaza d-difiza tieghu fuq ftehim neboluz ghall-ahhar u jghid li nonostante dak li jghid il-konvenut, (i) kien hu li ried jinzel f'livell aktar baxx fl-izvilupp tas-sit tieghu liema xoghol kien jinhtieglu li jhammel fil-fond u jnehhi materjal fis-sit tieghu (l-attur) biex jevita l-periklu li jcedi t-tafal u jaghmel hsara jew milli jwegga' xi hadd mill-haddiema u (ii) kien il-konvenut li bena l-hajt divizorju ta' hxuna anqas minn 38 centimetru kif titlob il-ligi fl-Artikolu 407 tal-Kap. 16. Jghid li bhala konsegwenza tal-fatt li l-hajt huwa biss ta' disa' pulzieri, dan ifisser li l-hajt huwa dghajjef wisq biex jirrezisti l-pressa tal-mili li jrid jitpogga mill-gdid fil-parti li huwa (l-attur) irid ihalli bhala gnien.

15. Dwar it-tielet aggravju, l-attur appellat jghid li d-drabi li kien interpella lill-konvenut appellant huwa kien avzah sabiex jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega biex jigi protett il-hajt divizorju mibni minnu stess qabel ma jsir l-irdim u l-konvenut baqa' ma ghamel xejn minn dan anke jekk kien qed jippretendi l-hlas tal-appogg minghandu (l-attur). Huwa jargumenta li kellu kull ragun li ma jipprocedix biex jordom meta l-perit tieghu kien qallu li l-hajt mibni mill-konvenut ma kienx f'sahhtu bizzejjed biex jirrezisti l-pressa tal-materjal u hamrija. Jghid li da parti tieghu il-konvenut kien beda jheddu li jekk jirrinforza l-hajt u jaghmel uzu mill-pedament kien ser ifittxu ghal nofs l-ispejjez tal-pedament tan-naha tal-gnien ukoll.

16. Dwar ir-raba’ aggravju, l-attur appellat jghid li sta ghall-konvenut li jara x’mizuri u prekawzjonijiet ghandu jiehu qabel ma jirrimpjazza l-art bil-materjal u l-hamrija.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti:

L-interess guridiku

17. Fl-ewwel aggravju tieghu il-konvenut appellant itenni l-istess “aspett preliminari tal-mertu” li kien issolleva fin-nota tas-sottomissjoni tieghu. Dan jirrigwarda l-fatt li x-xoghlijiet *de quo* lamentati mill-attur appellat kienu saru fiz-zmien meta s-sidien tal-art kienu ghadhom il-genituri tieghu u mhux wara li akkwista l-proprjeta` hu. Isostni li l-attur appellat Joseph Cauchi qatt ma seta’ jipprocedi direttament kontrih peress li qatt ma kien hemm relazzjoni guridika bejniethom u n-natura tal-azzjoni odjerna hija wahda ta’ natura personali u mhux reali. Fis-sottomissjonjiet tieghu (u anke f’dan l-aggravju) il-konvenut appellant jirraguna li jekk l-attur kellu xi lamenteli kellu jdur fuq l-awturi tieghu fit-titolu (u cioe` il-genituri tieghu) u mhux fuqu. Jargumenta li t-tip ta’ kawza ezercitata mhix kawza reali li timxi mal-proprjeta` u tintiret minn sid ghall-iehor.

18. Il-konvenut appellant jghid ukoll li dan il-punt preliminari jolqot il-fatt jekk l-attur ghandux <u>interess guridiku</u> jew le biex jippromwovi l-azzjoni minnu proposta u f'dan ir-rigward jispjega li ghalkemm din l-"eccezzjoni" giet imqanqla u spjegata fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu u ma gietx imsemmija fir-risposta guramentata tieghu, in-nuqqas tal-interess guridiku jista' jitqajjem anke "*ex officio*".

19. L-ewwel Qorti dwar l-argument tal-konvenut li meta l-attur akkwista l-art ix-xoghol kien diga` sar, u ghalhekk jekk kellu xi lamenteli kellu jdur fuq il-genituri tieghu u mhux fuqu (il-konvenut), kienet osservat li l-konvenut ma kienx qajjem eccezzjoni f'dan is-sens pero` qalet li "*F'kull kaz m'hemmx dubju li wara l-kuntratt li sar fl-2007, il-konjugi Cauchi m'ghadx ghandhom iktar interess guridiku li jaghmlu kawza bhal din odjerna*". Irriteniet ukoll li "*L-attur lanqas seta' jipprocedi kontra l-genituri tieghu in kwantu x-xoghol ma sarx minnhom*".

20. Dwar jekk l-attur appellat <u>innifsu</u> kellux interess guridiku l-ewwel Qorti ma qalet xejn direttament. Hija osservat li mhux ikkontestat li x-xoghol ta' thammil kien sar mill-konvenut u li huwa ghalhekk li l-attur qed jinsisti li dan tal-ahhar jimla bil-materjal dik il-parti fejn halla l-vojt bejn il-hamrija u l-hajt divizorju li bena l-konvenut. Qalet li kieku kien irrizulta mill-provi li kien hemm xi ftehim bejn l-awturi tal-attur u l-konvenut fis-sens li l-materjal li tnehha ma kellux jerga' jitpogga f'postu, allura t-talba tal-attur kienet zgur tfalli, izda ftehim

simili ma kienx hemm.

21. Jidher ghalhekk li l-ewwel Qorti ma tatx wisq konsiderazzjoni lill-fatt li x-xoghol *de quo* sar fiz-zmien meta s-sidien tal-art kienu l-genituri tal-attur u mhux l-attur innifsu, fatt li kif jargumenta l-konvenut appellant, jolqot il-kwistjoni tal-interess guridiku.

22. Jekk l-awturi tal-attur dehrilhom li bix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut huwa kien ikkrealhom xi pregudizzju, m'hemmx dubju li huma setghu jaghmlu azzjoni kontrih. Izda kif qalet l-istess Qorti tal-prim'istanza, malli huma ttrasferew l-art lill-attur m'ghadx kellhom l-interess guridiku li jaghmlu tali kawza.

23. Tqum il-kwistjoni ta' jekk tali interess guridiku allura giex trasferit fil-persuna tal-attur odjern jew jekk inqeridx mat-trasferiment. Il-Qorti tifhem li d-dritt litigjuz li qieghed jezercita l-attur huwa accessorju ghall-proprjeta` li huwa kiseb u ghaldaqstant bis-sahha tal-massima accessorium sequitur principale, flimkien mal-akkwist tal-proprjeta` akkwista wkoll dan id-dritt litigjuz li ma kien ghadu ta' ebda utilita` ghall-venditur.

Il-ftehim

24. <u>It-tieni aggravju</u> tieghu il-konvenut appellant isostni li fiz-zmien li kien qed jizviluppa l-proprjeta` tieghu, kien hemm ftehim "bejn il-partijiet". Jispjega li l-perit Emanuel Vella, kien ippropona lil Salvina Cassar (li tigi omm il-mama

tal-attur) li hu (il-konvenut) inaddaf u jiskava ftit piedi mill-proprjeta` ta' bintha (omm l-attur) u jaghmel pedament uniku li jkun ta' certa sahha li kellu jservi ta' beneficcju ghaz-zewg partijiet. Spjega li l-proposta kienet li kull parti imbaghad tibni qoxra ta' hajt fil-parti taghha fuq dan il-pedament. Jaccenna ghall-fatt li l-perit Vella xehed li Salvina Cassar, wara li kkonsultat ma' bintha (li dak iz-zmien kienet tghix barra minn Malta) tatu risposta fl-affermattiv.

25. Fir-rigward tal-kumment tal-ewwel Qorti li dan il-ftehim kien wiehed "ambigwu" huwa jargumenta li fin-nuqqas ta' ftehim zgur li ma kienx ser jinvolvi ruhu f'daqshekk spejjez biex jibni pedament uniku li kellu jservi wkoll biex fuqu jserrhu l-hajt taghhom l-atturi, kif fil-fatt sar fil-maggjor parti ta' dan il-pedament.

26. Jigi osservat pero` li ma jirrizultax car x'kienu t-termini tal-"ftehim". Il-perit Vella stess xehed li l-ftehim kien wiehed verbali fis-sens li "*ssir platform tal-konkos komuni u mbaghad kullhadd ladarba jigi biex jibni, jibni hajt ghalih. Issa ahna l-ftehim ma qghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk hux se jinbena t-tul tal-plot kollha jew le. Ahna ma qghadniex nidhlu f'dettalji dwar jekk il-materjal li ser jitnehha fil-plot ta' Cauchi kellux jerga' jitqieghed lura…*"

27. Kellha ragun ghalhekk l-ewwel Qorti tikkonkludi li l-ftehim kien wiehed ambigwu. Konsegwentement ma jistghux jigu inforzati pattijiet u kundizzjonijiet li fir-realta` ma jirrizultaw minn imkien. U l-argument tal-

konvenut appellant, illi li kieku ma kienx hemm ftehim huwa ma kienx ser jidhol f'daqshekk spejjez biex jibni pedament uniku ghaz-zewg hitan tal-partijiet, huwa biss argument u ma jipprova xejn.

Rinunzja ta' dritt

28. Fit-tielet eccezzjoni tieghu il-konvenut appellant jaghmel riferenza ghal zewg ittri:

(1) wahda datata 6 ta' Marzu 2009[4] mibghuta mid-difensur tal-attur lilu (lill-konvenut) fejn infurmah li l-attur kien wasal biex jillivella l-hamrija tal-gardina tieghu u ried jimla' l-vojt li thalla wara li hu (il-konvenut) kien hammel parti mill-art tieghu (illum tal-attur) biex bena l-hajt divizorju. Fl-istess ittra insista li jekk hu jew l-awtur fit-titolu tieghu kellhom bzonn jaghmlu xi xoghlijiet protettivi kif ukoll ta' rinfurzar taht il-livell tal-hamrija qabel ma l-vojt jimtela' bil-hamrija, kellhom jaghmluh qabel ma jsir tali xoghol ta' mili da parti tal-attur; u

(2) wahda ufficjali datata 15 ta' Lulju 2009[5] li permezz taghha l-attur interpella lill-konvenut u lil Mark Gurbutt sabiex isiru x-xoghlijiet protettivi qabel ma hu jordom bil-hamrija l-vojt li thalla bhala konsegwenza tal-iskavar li ghamel il-

[4] Dok. DC6, fol. 46.
[5] Fol. 48.

konvenut. Widdibhom illi jekk fi zmien xahar min-notifika ma jisma' xejn minn ghandhom kien ser jghaddi biex jimla l-art tal-gnien tieghu bil-hamrija u jibni hajt tas-sejjiegh.

29. L-ewwel Qorti kienet irriteniet li b'daqshekk ma jfissirx li hemm prova konklussiva li kien hemm ftehim fis-sens li l-vojt kellu jimtela' mill-awturi tal-attur. Qalet ukoll lanqas ma jammonta ghal rinunzja ta' dritt da parti tal-attur li jitlob lill-konvenut jirreintegra dik il-parti tal-art fejn irid jaghmel il-gnien ghall-istat li kienet qabel ma thammlet minnu. Il-konvenut appellant invece, f'dan it-tielet aggravju tieghu, jargumenta illi dawn l-ittri juru bic-car x'kienu d-dmirijiet tal-attur, u cioe` li kien jispetta lilu li jordom bil-hamrija ghax hekk kien miftiehem.

30. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-konvenut appellant, u hija tal-istess fehma bhall-ewwel Qorti li b'daqshekk ma rrinunzja ghall-ebda dritt. Kif osservat l-ewwel Qorti, wiehed kellu jzomm f'rasu li fil-korrispondenza l-ilment kien dejjem li l-konvenut ghandu jiehu l-prekawzjonijiet kollha necessarji biex ma ssirx hsara lill-hajt divizorju li bena l-istess konvenut. Ghalkemm jidher li l-attur kien dispost jimla l-vojt huwa stess, kellu kull ragun li sussegwentement ghall-parir professjonali li ha minghand il-perit tieghu li jekk kien ser jipprocedi biex jordom, il-hajt mibni mill-konvenut appellant ma kienx protett u b'sahhtu bizzejjed biex jirrezisti l-pressa tal-materjal u l-hamrjia, huwa ddecieda li ma pprocediex bl-irdim.

L-esekuzzjoni tat-talbiet

31. Fir-raba' aggravju tieghu, il-konvenut appellant jargumenta li t-talbiet tal-attur ma jistghux jintlaqghu peress li l-esekuzzjoni taghhom mhux possibbli: dan ghaliex qatt ma talab specifikatament biex il-Qorti tordna li jinbena l-hajt ta' lqugh u jidher li mhux dispost jibnih hu; u jekk dan ma jsirx il-hamrija ser tikkawza periklu serju ghall-proprjeta` tal-gar. Min-naha l-ohra jargumenta li l-qorti ma tistax tordna l-bini tal-hajt ghaliex f'tali kaz tkun *extra petita.* Jirreferi wkoll ghax-xiehda tal-perit tal-attur fejn qal li l-MEPA ipprojbiet il-bini tal-hajt u ghalhekk l-esekuzzjoni specifika kif mitluba fir-rikors guramentat mhix possibbli.

32. Veru li l-attur ma talabx ukoll specifikatament li l-konvenut jigi ordnat jibni l-hajt ta' rinforz, u ghalhekk ma tistax Qorti tordna specifikatament li jinbena tali hajt, ghaliex kif jargumenta l-istess konvenut tkun qeghda tagixxi *extra petita*, izda jigi osservat li l-attur kien mhux biss talab li l-konvenut jigi kkundannat jirrimpjazza bil-materjal u bil-hamrija dik il-parti mill-proprjeta` tieghu fejn se jkun il-back garden ta' daru, izda wkoll zied jghid "*jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza u supervizjoni ta' perit nominand*". Ovvjament, il-perit ikun nominat sabiex jassigura li x-xoghlijiet ikunu qeghdin isiru kif tirrikjedi s-sengha u l-ligi, u ghalhekk jekk jidhirlu li l-bini ta' hajt ta' rinforz huwa *sine qua non* ghar-rimpjazzar tal-hamrija, tali hajt ikollu jsir bhala parti mill-

esekuzzjoni tat-talbiet tal-attur.

33. Dwar ir-riferenza ghax-xiehda tal-perit tal-attur (Saviour Micallef)[6] fejn dan tal-ahhar allegatament qal li l-bini tal-hajt fil-fatt gie projbit mill-MEPA, tali projbizzjoni effettivament ma tirrizultax mix-xiehda tieghu. Huwa effettivament xehed hekk: "*Kull ma timponi fuq il-klijent, il-MEPA, hu hajt tas-sejjieh gholi erba' piedi (4')*".

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-istess konvenut appellant.

It-talba tal-attur appellat biex din il-Qorti tapplika l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 14[7] qed tigi michuda peress li ghalkemm l-appell huwa infondat, fil-fehma ta' din il-Qorti m'huwiex ukoll fieragh jew vessatorju.

< Sentenza Finali >

---

[6] Fol. 26-28.
[7] Jidher li qed jirreferi ghal Kap. 12 u mhux Kap 14.

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