MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-17 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 490/2011

Anthony Schembri, Katarina Schembri

flimkien ma' Joseph Grixti, Josephine Grixti

vs

Mario Busuttil

Pawlu Busuttil

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-16 ta' Mejju 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi Anthony Schembri flimkien ma' hutu w ommu Katarina Schembri huma ko-proprjetarji tal-fond Tik Tak, f'Nigret Road, Zurrieq.

2. Illi l-atturi l-ohra u cioe Joseph u Josephine konjugi Grixti huma proprjetarji tal-fond JoeJoyce, f'Nigret Road, Zurrieq.

3. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond in kostruzzjoni bejn il-fondi fuq imsemmija u cioe fond li jgib l-isem St. Catherine Garage, f'Nigret Road, Zurrieq.

4. Illi l-konvenuti mhux qed jibnu skond il-prattika, l-arti u s-sengha inkluz li mhumiex izommu d-distanza minima ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) rikjesta mill-ligi meta huma hammlu u qattghu l-blat kwazi flaxx mall-linja divizorja u anke meta hammlu bir f'inqas mid-distanza permessa mill-ligi u dan ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma zamm ma' wahda mill-obbligi naxxenti mill-permess tal-MEPA bin-numru PA05061/05 u cioe illi kull skavar ghandhu jirrispetta il-Kodici Civili fir-rigward.

5. Illi ghalkemm interpellati sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

6. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi l-atturi jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u provedimenti opportuni:

1. tiddikjara li l-konvenuti waqt il-kostruzzjoni tal-fond taghhom naqqsu milli jzommu id-distanzi rikjesti mill-ligi.

2. tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss li jiehdu dawk il-passi kollha necessarji, opportuni u skond is-sengha u l-arti u jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji inkluz li jnehhu kwalsiasi kostruzzjoni taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi sabiex id-distanzi rikjesti mill-ligi jigu rispettati u osservati.

3. tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta tal-konvenuti f'distanza inqas minn dik permessa mill-ligi u tinibixxi lill-konvenuti milli jaghmlu hekk minghajr il-kunsens u approvazzjoni tal-atturi jew aventi kawza taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 578/11LFS salv kull azzjoni aspettanti u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni lilhom spettanti skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikors promotur huwa irritu u null stante li huwa nieqes mill-konferma tieghu bil-gurament ta' wiehed mill-atturi u dana bi ksur tal-artikolu 156(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi, fit-tieni lok, l-istess rikors huwa wkoll irritu u null, in kwantu ghall-attur Anthony Schembri dan ma setghax jipprezenta ruhhu bhala prokuratur t'ommu Katarina Schembri peress illi din tirrisjedi Malta u ghalhekk ir-rikors kellu jsir f'isimha, kif ukoll in kwantu ghall-attur l-iehor Joseph Grixti huwa ma setghax jipprezenta ruhhu bhala prokuratur ta' martu Josephine Grxiti u r-rikors kellu jsir f'isimha propju peress hija ukoll tirresjedi Malta.

3. Illi fit-tielet lok, it-talbiet attrici kif promossi ma humiex proponibbli stante li t-tqattigh tal-blat diga avvera ruhhu u saret ukoll kostruzzjoni, u konsegwentement mhux possibli r-rintegranda tal-blat li gie rimoss.

4. Illi l-uniku rimedju li setghu kellhom l-atturi kien dak li jipproponu talba ghad-danni u mhux ukoll id-demolizzjoni tal-kostruzzjoni li saret.

5. Illi, f'kull kaz, l-atturi jridu jipprovaw li effettivament u materjalment gie kawzat lilhom dannu rejali fil-fondi rispettivi taghhom b'rizultat tat-tqattiegh li sar.

6. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kull xoghol ta' tqattigh u kostruzzjoni lamentati mill-atturi permezz ta' din il-procedura kien sar bi piena konoxxenza u akwijexxenza tal-istess atturi u dana kif ser jirrizulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawza.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat l-atti u rapport tal-perit tekniku Mario Cassar kif ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 578/11;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Mertu

Din il-kawza hi bazata esklussivament fuq l-artikolu 439 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> Hadd ma jista’ jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

L-atturi ghandhom proprjetajiet li jmissu mill-genb taghhom mal-proprjeta tal-konvenuti li tinsab bejn il-proprjetajiet tal-atturi.

Il-kontenzjoni attrici hi li l-konvenuti skavaw sa mal-hajt divizorju biex ghamlu basement u b’hekk ma zammewx ma’ dan l-obbligu tal-ligi.

Qabel il-Qorti tidhol fil-mertu tal-azzjoni jigi precizat illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti ta’ natura preliminari gew irtirati skond il-verbal tal-Qorti a fol. 61 tal-process.

Il-konvenuti fl-eccezzjonijiet fil-mertu imkien ma jikkontestaw il-fatt illi sar thaffir tal-blat sal-hajt divizorju li jmiss mal-atturi. Il-perit tekniku Mario Cassar fir-rapport peritali fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni ikkonkluda illi x-xogholijiet ta’ tqattiegh ta’ blat ma irrispettatx id-distanzi minimi skond il-ligi ghalkemm ippreciza illi meta sar ir-rapport tieghu kien gia sar il-basement u l-livell tal-pjan terran. Irrizultalu illi l-blat kien tqatta’ sa fond ta’ circa seba’ filati u inbniet

qoxra tal-gebel mal-appogg fil-kantina u fil-livell tal-pjan terran. Pero jirrizulta kemm mill-atti tal-mandat u anki fir-rapport li ghamel il-perit quddiem din il-Qorti illi l-konvenuti ma komplewx telghin bil-hajt qoxra fl-ewwel u tieni sular izda ingaljaw mal-hajt ezistenti tal-attur.

Hi l-fehma tal-Qorti li r-rizultanzi peritali ma jistghux jigu skartati u minghajr ebda prova kuntrarja ghandhom jittiehdu bhala prova attendibbli u ippruvata skond il-ligi.

Stabbilit illi ma nzammux id-distanzi legali fit-thaffir tal-basement, l-ewwel talba attrici hi ppruvata.

Rimedju

Il-kwistjoni li tinsorgi hi ghalhekk dwar ir-rimedju opportun. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **Brincat vs Salina Estates Limited** deciza fil-25 ta’ Frar 2004 qalet hekk fur l-artikolu 349 tal-Kap. 16:

> Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta’ xoghlijiet ta’ thaffir. Id-divjet ta’ dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u ‘iuris et de jure’ u japplika kemm fir-rigward ta’ konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta’ hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita ta’ din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta’ potenzjalita dannuza tal-kondotta ta’ min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta’ din in-norma tal-ligi ggib b’konsegwenza r-responsabilita ghad-danni sofferti millgar, u ggib ukoll l-obbligu ta’ min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara.

Ir-rimedju mitlub f’din il-kawza hu wiehed esplicitu biex isiru ix-xogholijiet necessarji inkluz it-tnehhija ta’ kostruzzjonijiet biex id-distanzi jigu rispettati u osservati.

Din it-talba timporta fil-qosor ir-ripristinar tal-blat u b’konsegwenza t-tnehhija ta’ parti mill-binja li ma irrispettatx id-dettami tad-distanza billi sar it-tqattiegh tal-blat kif sar. L-eccezzjoni

tal-konvenuti hi li din it-talba ma tistax tintlaqa' peress illi r-ripristinar tal-blat ma hux possibbli. L-unika prova li hemm fuq din il-kwistjoni hu r-rapport peritali tal-perit Mario Cassar cioe li "ma hemm ebda mod illi l-istess volum (distanza) tal-blat skavat jista' jigi riintegrat bhal ma kien qabel ma sar l-istess skavar". Il-perit Cassar ma amplifikax aktar jew ta xi rimedji alternativi. Kwindi l-Qorti hi marbuta ma' dak li hemm fl-atti.

Ghalhekk it-talba ta' ripristinar ma tistax tintlaqa' madankollu l-Qorti ghandha s-setgha li fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens ghalkemm mhux mitlub specifikament. F'dan il-kuntest ma jistax jinghad illi l-hsara kagunata bl-iskavar hi tant serja jew pregudizjevoli tant li l-perit Cassar jiddeskrivi l-hsarat fil-proprjeta attrici fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bhala superficjali. Ma saret ebda prova mill-atturi dwar din il-hsara ghalkemm superficjali.

Ghalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrijentra fil-lokuzzjoni aktar estiza ta' "danni", tal-ewwel hija aktar specifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi hadd, bhal per ezempju l-lezjoni ta' jedd sancit fil-ligi. Ghalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jigix direttament, fizikament u vizwalment mnaqqas jew pregudikat, jaf ikun hemm lok fejn persuna tigi kumpensata ghat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-ligi. Dan hu proprju l-kaz odjern. L-istess hsieb sar mill-qorti fil-kawza **Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat** (PA 21/10/2002)fejn intqal hekk:

> F'dan il-kuntest il-gurisprudenza Taljana tikkontendi "che l'azione di reintegrazione e` improcedibile quando la res sia venuta totalmente a mancare per distruzione (Cassazione 82/3635; 85/3731 u 85/1745) o abbia perso l'idoneita` rispetto alla propria originaria destinazione, alla quale vi vorrebbe recuperarla (Cassazione 78/2701)";
>
> Cionostante, skond kif jirrilevaw it-trattisti Cian – Trabucchi fl-opra omonima taghhom fuq riferita`, id-duttrina legali sostniet illi fejn ir-restituzzjoni jew repristinar ma huwiex possibbli, l-gudikant jista' jaghti provvediment ta' kundanna pekunjarja jew provvediment kawtelarju mahsub biex jillimita d-dannu ('reintegra per equivalente');
>
> Dan il-kuncett tar-"reintegra per equivalente" ma huwiex aljen fil-kazistika taghna partikolarment f'materja ta' rizarciment ta' danni;

> F'kawza fejn ukoll tqajmet id-diffikulta relattiva ghall-istat ta' deperiment tal-materjal fejn saret il-hsara qabel il-habta gie ragunat illi "di regola d-danneggat ghandu dritt jikkonsegwixxi risarciment li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz u ghalhekk f'kaz ta' risarciment "par equivalent" dan ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa" - "**Antonio Zammit -vs- Mario Calleja**", Appell, Sede Inferjuri per Imh. J. Cremona, 12 ta' Jannar 1977;

Mill-provi irrizulta lil Qorti illi l-perit tekniku ghamel zewg osservazzjonijiet. Hu qal illi l-konvenuti fil-livell l-fuq mill-pjan terran ingaljaw mal-appogg tal-atturi. Ghalkemm hu sostna illi ma hemm ebda kwistjoni fuq l-istabilita jew sodezza tal-binja attrici bl-iskavar u bini pero gie li b'hekk il-konvenuti iggwadanjaw mis-sitta u sebghin centimettru li haffru biex kabbru l-basement u fl-istess waqt ma tilfu xejn mis-sular sovastranti ghax flok komplew itellghu l-qoxra kif ghamlu fil-parti ta' isfel ingaljaw direttament fil-hajt divizorju. Dan mhux illegali izda l-atturi, mix-xiehda tal-perit tekniku, ma jistghux jiggwadanjaw xejn mis-sitwazzjoni krejata u dan in kontravenzzjoni tal-ligi u bi pregudizzju ghall-atturi meta u jekk jizviluppaw il-proprjetajiet taghhom.

In oltre jirrizulta mix-xiehda tal-attur Schembri illi huma saru jafu bl-iskavar wara li kien sar pero kienu ftehmu verbalment mal-konvenuti li ma kienux ser jinsistu fuq l-iskavar sakemm tittella' qoxra l-gholi kollu tal-binja tal-konvenuti u illi l-kawza saret ghax il-konvenuti ma zammewx mal-ftehim. L-attur Grixti isemmi biss li fil-laqghat bonarji li saru qabel bdew jittiehdu passi gie miftiehem ser tittella' qoxra l-gholi kollu tal-binja tal-konvenuti.

Din ix-xiehda ma hix kontradetta u din taghti lok ghal konsiderazzjonijiet legali li din il-Qorti ghandha tikkonsidra. It-talba attrici bl-ebda mod ma tista' tinftiehem jew tiggebbed li qed jintalab li l-konvenuti jigu mgeghla li jottemperaw ma' xi ftehim raggunt billi jnehhu dik il-parti ingaljata u ssir qoxra ghal rasha li skond il-perit tekniku hi rimedju fattibbli. Mill-banda l-ohra pero din il-Qorti tista' arbitrio u boni viri taghti kumpens xieraq ghas-sitwazzjoni permanenti subita minnhom minhabba l-agir skorrett tal-atturi inizjat bl-agir illegali tal-iskavar mhux skond il-ligi.

Il-Qorti wara li qieset dan kollu thoss illi l-atturi ghandhom jigu kumpensati s-somma ta' €10,000 bejniethom fi kwoti wgali ghal pregudizzju ikkrejat mill-mod kif issa jinsab kostruit il-binja tal-konvenuti u dan peress illi r-rimedju dirett ta' riprestinar mhux fattibbli.

It-tielet talba attrici ma fihiex mertu anqas titlob rimedju peress illi ma hemm bzonn ebda dikjarazzjoni gudizjarja li ma ssirx kostruzzjoni fil-proprjeta tal-konvenuti in kontravvenzjoni tal-ligi billi l-ligi stess tivvjolah u ma hemm ebda gustifikazzjoni legali ghal inibizzjoni perpetwa mill-Qorti. In oltre l-bzonn tal-kunsens jew approvazzjoni tal-atturi sabiex il-konvenuti ma jottemperawx ruhhom mal-artikolu 439 tal-Kap. 16 hi diskrezzjonali ghal partijiet u mhux kompitu tal-Qorti tissindakah a priori.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqa' u tiddeciedi billi in linea ma' dak deciz, tilqa' l-ewwel talba attrici, pero tichad it-tieni talba attrici ghal riprestinar b'dan li flok ir-riprestinar tikkundanna lil konvenuti jhallsu lil atturi bejniethom is-somma ta' €10,000 kumpens ghal pregudizzju irrimedjabbli rekat, u tichad it-tielet talba, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in linea ma' dak deciz. L-ispejjez fic-cirkostanzi jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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