

PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Gunju 2002.

Numru

Citaz. Nru 653/95 DS

George u Alfreda konjugi Rizzo

vs

Joseph Mangion f'ismu proprju u
ghan-nom u in rapprezentanza
tas-socjeta` MBF Ltd.

Illum, 14 ta' Gunju 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-11 ta' Mejju 1995 li permezz taghha l-atturi
wara li ppremettew:

Illi huma propjetarji tal-fond “Violet”, Triq is-Sardinella, Fgura.

Illi huma bnew il-hajt divizorju bejn il-propjeta taghhom fuq imsemmija u propjeta' tal-konvenut liema propjeta tal-konvenut qeghda wkoll fi Triq is-Sardinella, Fgura, fil-kwalitajiet tieghu premessi;

Illi l-konvenut appoggja mal-hajt divizorju mibni mill-atturi.

Illi l-konvenut huwa dovut ihallas lill-atturi s-somma ta' tlett mija, seba' u ghoxrin liri Maltin u tnejn u disghin centezmu bhala sehmu ghall-hlas ta' l-istess appogg skond stima tal-perit arkitett Saviour Borg (Dok. A);

Illi l-atturi ntimaw lill-konvenut permezz ta' ittra bonarja tal-10 ta' Awissu 1994 u permezz ta' ittra ufficjali tat-12 ta' Jannar 1995 izda l-konvenut baqa' inadempjenti.

talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenut fil-kwalitajiet tieghu premessi huwa dovut ihallas lill-atturi s-somma ta' tlett mija, seba' u ghoxrin liri Maltin u tnejn u disghin centezmi (Lm327.92) bhala sehmu ghall-hlas tal-appogg bejn il-propjetajiet rispettivi tal-kontendenti kif fuq premessi;
2. tikkundanna lill-konvenut proprio et nomine jhallas is-somma ta' tlett mija u seba' u ghoxrin liri Maltin u tnejn u disghin centezmi (Lm327.92) lill-atturi bhala sehmu mill-appogg fuq imsemmi.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez u bil-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine fejn qal:

1. Illi l-eccipjenti m'ghandhomx ihallsu lill-atturi l-ammont pretiz mill-istess atturi skond ic-citazzjoni odjerna. L-ammont talvolta pagabbli lill-atturi ghandu jkun wiehed inferjuri ghal dak li qieghed jigi pretiz.
2. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-30 ta' Gunju 1995 fejn gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fil-5 ta' Gunju 2001;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qed ifittxu lill-konvenut proprio et nomine ghas-somma ta' Lm327.92 li jsostnu hi dovuta lilhom ghall-appogg ipprattikat mar-residenza taghhom. L-unika eccezzjoni moghtija mill-konvenut proprio et nomine hi fis-sens li s-somma dovuta hija inferjuri ghal dik pretiza mill-atturi, u ghalhekk qieghed jammetti li xi ammont huwa fil-fatt dovut.

Is-somma ta' Lm327.92 pretiza mill-atturi hi bazata fuq kont mhejji mill-A.I.C. Saviour Borg (Dok. A a fol. 5 tal-process). Il-Perit Borg xehed li kejjel min-naha ta' l-attur u ma ra l-ebda difett fil-hajt. Qal ukoll li ma dahalx fil-postijiet min-naha tal-konvenut u ttawwal minn fuq il-bejt biex jara l-gholi biss.

Il-konvenut, li hu wkoll perit, kejjel u ghamel xi osservazzjonijiet dwar il-kondizzjoni tal-hajt u wasal ghall-figura ta' Lm290.37 (Dok. JM1 esebit minnu fis-seduta peritali tat-23 ta' Gunju 1997). Huwa xehed li nnota zball fil-kejl tal-Perit Borg u li l-kondizzjoni tal-hajt ma kenitx tali li tiggustifika l-prezz ta' Lm17.50 stabbilit mill-Avviz Legali 72 ta' l-20 ta' Awissu 1980, u dan peress li l-hajt kien miksi b'diversi passati ta' qatran bis-*silverene* fuqu. Qal li cempel lill-Perit Borg li rega' baghat kont iehor fejn irranga l-izball tal-kejl izda ma varjax il-prezz ta' Lm17.50 ghall-hajt singlu.

Minn ezami tad-Dok. A u tad-Dok. JM1, wiehed isib li dawn jaqblu biss fir-rigward tal-kejl tal-qatran (*damp proof course*), u cioe` 64.58 piedi bir-rata ta' 16c0 li jammonta ghal Lm10.33. In kwantu l-hitan fil-pedament, huwa veru, kif qal il-perit tekniku, li l-prezz fiz-zewg dokumenti jaqbel (Lm59.39), izda filwaqt li l-kejl fid-Dok. A hu indikat bhala 3.76 qasab kwadri, fid-Dok. JM1 gie indikat bhala 3.69 qasab kwadri. Ir-rata uzata hi l-istess, cioe` Lm15.80. Izda meta wiehed ighodd il-prezzijiet fid-Dok. JM1 (ghal total ta' Lm537.12) isib li minflok Lm59.39, kellha titnizzel il-figura ta' Lm58.31 (aktar korrettezza, $3.69 \times \text{Lm}15.80 = \text{Lm}58.30,2$). Dan qed jigi osservat ghall-fini ta' korrettezza peress li d-differenza hi minima. Fir-rigward tal-hitan singli, iz-zewg dokumenti ma jaqblux, la dwar il-kwantita` u lanqas dwar ir-rati u ghalhekk lanqas dwar il-prezz. Lanqas ma jaqblu naturalment fil-komputazzjoni tad-drittijiet tal-perit ghall-bini u ghall-kejl.

Billi l-konvenut xehed li wara li kien cempel lill-Perit Borg, dan baghat kont rivedut a bazi tal-kejl li kien ha l-istess konvenut, kont li ma giex pero` esebit, il-perit tekniku kkonkluda li dak li gie rrangat mill-Perit Borg kien il-kwantita` ta' hitan singli tal-gebel, cioe` 29.28 qasab kwadri minflok 30.72. Accettat li l-Perit Borg ma sab l-ebda oggezzjoni ghal tali tibdil fil-kejl, u fil-fatt dak li qal il-konvenut ma giex kontraddett, jonqos li jigi stabbilit liema rata ghandha tigi applikata, jekk ir-rata ta' Lm17.50 uzata mill-Perit Borg jew ir-rata ta' Lm16 uzata mill-konvenut. Il-perit tekniku dwar dan ighid hekk:

“Il-Perit Mangion xehed li dwar “il-kont l-iehor” u li l-prezz ta' Lm17.50 li l-Perit Borg qallu “Jien lill-klijent ghedtlu izda ma jridx inaqas il-prezz.” L-esponent allura ghandu jifhem li l-Perit Borg kien dispost inaqas il-prezz izda l-klijent tieghu ma riedx? Kellu jkun il-perit li jistabilixxi l-prezz u mhux il-klijent tieghu.

Il-Perit Borg ghamel il-prezz ta' Lm17.50 il-qasba kwadra minghajr ma spezzjona l-hajt minn naha tal-konvenut, (hlief li ittawwal minn fuq biex jara l-gholi), u minghajr ma ghamel l-ebda deduzzjoni ghal dak li kien hemm fuq wicc il-hajt sabiex jipprotegi l-bini tal-attur mill-umdata' **sakemm jinbena ma genbu.**

Carmelo sive Charlot Dimech qal li l-hajt kien partijiet gebel u partijiet bricks. Qal li f'xi postijiet il-kisi ma kienx lixx, u dan qaxxru u rega' ksieh u zebghu. Indipendentement mill-kwalita' superficjali li invjaw, qal li damu hu u missieru bejn jumejn u tlieta jalternaw u kulltant flimkien. Minbarra hekk biex jizbghu damu nofs ta' nhar.

Jekk wiehed jiehu tlett ijiem ta' ragel wahdu (minghajr iz-zebgha) id-differenza fil-prezz tal-hitan tas-singlu ta' Lm43.92, paragrafu [20.9], tfisser rata ta' ragel ta' Lm14.64 kulljum. Bejn 07/10/1993 (Dok. "A") u 30/12/1994 (Dok. JM1) din ir-rata hija verosimili ghax-xoghol tal-bajjad.

L-esponent jirrileva li fl-ebda kont ma hemm imsemmi hitan tal-bricks, u lanqas il-kisi ta fuqhom, biss jghid li normalment hitan tal-bricks miksijin ma jkunux jehtiegu protezzjoni b'xi qatran u *silverene*. Il-prezz ta' hajt tal-bricks huwa gholja mill-gebel singlu u dan minbarra l-kont tal-kisi. L-attur ma semma mkien il-bricks jew il-kisi u lanqas talab flus ghalihom.

Il-prezz tal-hajt izda ghandu jkun il-valur tal-hajt fiz-zmien tal-akkwist, kif irregolat minn LN72/1980, massimu ta' Lm17.50 l-qasba kwadra, liema prezz ghandu jkun modifikat skond il-kondizzjoni tal-hajt. Ghalhekk wiehed irid jistabilixi x'kien il-valur tal-hajt 'l fuq mill-qatran fil-mument li sar l-appogg.

Gie msemmi li l-konvenuti xtraw feles art minghand l-attur, wara li l-hajt kien diga' trattat bil-qatran u *silverene*, liema feles kien imiss mal-hajt divizorju in kwistjoni. Ma nghatawx dettalji tal-estenzjoni ta' dan il-feles, jekk kienx ma parti mill-hajt jew mieghu kollu.

Ghalhekk sakemm kienet ghadha l-art tieghu l-attur kellu d-dritt li jittratta l-wicc tal-hajt kif ried sa fejn imiss il-hajt mal-art tieghu. Izda sakemm wicc il-hajt ma kienx aktar vicin minn hames piedi (5'0") kellu jahseb li l-gar kellu d-dritt ipoggi mieghu u jhallas tal-hajt u l-art sa taht nofsu.

Jekk il-hajt kien f'distanza anqas minn hames piedi kull misura li ghamel temporanjament sabiex jipprotegi l-bini tieghu, (ghax bena hajt singlu minflok doppju skond il-ligi), kellu jnehhija hu a spejjes tieghu. Alternattivament dawn l-ispejjes ghandhom ikunu riflessi fil-prezz tal-hajt.

Illi jidher li l-valur ta' Lm1.50 il-qasba kwadra huwa gust.”

Ghaldaqstant il-perit tekniku kkonkluda li ghandha tigi uzata r-rata ta' Lm16.

Dwar id-drittijiet tal-perit ghall-bini tal-hajt, dawn huma parti ta' kemm jiswa l-hajt filwaqt li d-drittijiet ta' kejl ta' l-appogg ghandhom ikunu a karigu ta' min jappoggja mal-hajt divizorju ezistenti.

Il-kont irid ghalhekk jinhadem hekk:

Hitan pedamenti singlu: 3.76 q.k. @ Lm15.80 (Dok. A) ... Lm 59.41

Qatran: 64.58 piedi @ Lm0.16 (Dok. A u Dok. JM1) Lm 10.33

Hitan singlu fuq il-qatran: 29.28 q.k. @ Lm16 (Dok. JM1) ..Lm 468.48

Drittijiet tal-perit ghall-bini 6% ta' Lm538.22	Lm 32.29

	Lm570.51

Nofs dan l-ammont	Lm285.26
-------------------------	----------

Drittijiet tal-kejl ta' l-appogg: 2% ta' Lm570.51 ...	Lm 11.41
---	----------

Lm296.67

L-ammont dovut lill-attur huwa ghalhekk ta' Lm296.67.

Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu l-konvenut proprio et nomine jghid li hija s-socjeta' konvenuta MBF Ltd. li hija l-proprjetarja tal-fond li nbena mad-dar ta' l-atturi. Hekk ukoll ivverbalizza d-difensur tal-konvenut proprio et nomine fis-seduta tat-30 ta' Gunju 1995. U fis-seduta peritali tat-23 ta' Gunju 1997 il-konvenut ikkonferma mill-gdid id-dikjarazzjoni guramentata tieghu. Billi dan ma gie bl-ebda mod kontradett, it-talbiet attrici ghandhom jirnexxu fil-konfront tas-socjeta' konvenuta biss u mhux ukoll fil-konfront tal-konvenut *de proprio*.

Fl-istess dikjarazzjoni guramentata tieghu l-konvenut proprio et nomine jsostni li l-atturi ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom u inoltre ghandhom juru meta u kif bnew il-hajt li mieghu gie pprattikat l-appogg. Dwar it-titolu, dan gie kkonfermat mill-attur fix-xiehda tieghu u ma giex kontradett u dwar meta u kif bnew il-hajt in kwistjoni m'ghandu l-ebda rilevanza ghall-kaz.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tillibera lill-konvenut Joseph Mangion f'ismu proprju mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif inghad fil-konfront tas-socjeta' konvenuta MBF Ltd., u ghalhekk:

(1) tiddikjara li l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-atturi s-somma ta' Lm296.67 bhala sehmu ghall-hlas ta' l-appogg bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, u

(2) tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-atturi din is-somma ta' Lm296.67 lill-atturi bhala sehmu mill-appogg fuq imsemmi, bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni.

Bl-ispejjez li fic-cirkostanzi jithallsu terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenut nomine.

ONOR. IMHALLEF

DR. DAVID SCICLUNA

D/REGISTRATUR