Ventilatur u Rewwieha;
Artikoli 47, 1077, 1125 u 1127 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 24

Rikors Numru 1246/08TA

Joseph u Antonia konjugi Pisani

vs

Maria Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi fil-15 ta' Dicembru 2008 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:-

"1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond terran bil-garage konness mieghu li qieghed Hal Qormi, Triq l-Ahwa Zammit, bin-numru ufficjali 87, igib l-isem "Joenin" u dan kif jirrizulta mill-anness kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok A).

2. Illli l-konvenuta hija proprjetarja ta' fond adjacenti u cioe` 91, "St. Sebastian", Triq l-Ahwa Zammit, Qormi.

3. Illi l-atturi xtraw dan il-fond minghand il-konvenuta u r-ragel taghha llum mejjet.

4. Illi skond il-kuntratt ta' akkwist il-konvenuta u r-ragel taghha kienu obbligaw ruhhom illi "il-faccata (tal-proprjeta ta' l-atturi) tkun lesta fuq il-fil biex taqbel mal-kumplament tal-faccata ta' dan il-block u il-faccata titkahhal mill-venditur a spejjez tieghu".

5. Illi peress illi l-konvenuta baqghat ma lestietx dan ix-xoghol nonostante li giet debitament interpellata sabiex taghmel dan dan ix-xoghol sar mill-attur u dan versu l-prezz ta' elf u hamsin Euro (€1,050) kif jirrizulta mill-annessa rcevuta.

6. Illi permezz ta' kuntratt iehor datat 6 ta' Meju 1992 l-atti tan-Nutar Mario Bugeja l-atturi kienu akkwistaw porzjon art fabbrikabbli fi Triq l-Ahwa Zammit, Qormi tal-kejl intier ta' cirka hamsa u ghoxrin metri kwadri (25m^2) jew kejl verjuri aktar ezatt (Dok B).

7. Illi l-konvenuta harget katusa mill-proprjeta taghha b'tali mod illi din qieghda tisporgi ghal go l-arja ta' fuq din il-porzjon art fabbrikabbli kif jirrizulta mill-anness ritratt (Dok C).

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

i) Tiddikjara ili l-katusa kostruwita mill-konvenuta hija mibnija direttament fuq il-proprjeta u cioe go l-arja proprjeta ta' l-atturi.

ii) Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tnehhi l-katusa msemmija.

iii) Tiddikjara illi konvenuta naqset milli tezegwixxi xoghol ta' tikhil fuq il-faccata ta' l-atturi kif obbligata fil-kuntratt ta' akkwist Dok A.

iv) Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elf u hamsin Euro (€1,050) rappresentanti din is-somma spejjez inkorsi mill-atturi sabiex sar dan ix-xoghol fuq il-faccata.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenuta ingunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta prezentata fid-9 ta' Jannar 2008 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament l-azzjoni u r-rikors guramentat attrici huma nulli u inammissibli nkwantu jipprospettaw zewg azzjonijiet distinti u separati minn xulxin u naxxenti minn mertu differenti u ghaldaqstant improponibbli fl-istess kawza;

2. Illli minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel u t-tieni talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-konvenuta ma ghamlet l-ebda kostruzzjoni fuq il-propjeta` ta' l-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, jispetta lill-atturi jgibu l-prova tat-titolu ta' l-art in kwistjoni, tal-fabbrikabilita` o meno ta' l-art in kwistjoni kif ukoll tal-

pregudizzju allegatament soffert lid-drittijiet reali taghhom fuq l-istess art;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, l-konvenuta kull ma ghamlet kienet li fethet ventilatur li skond gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna huma permissibli basta jinfetah fuq art mhux zviluppata kif inhu l-kaz in kwistjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet u r-raba' talbiet attrici huma nulli u inammissibli in kwantu afflitti minn inkompetenza *ratione valoris* ta' din l-Onorabbli Qorti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, limitatament ghal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba' talbiet attrici, l-azzjoni attrici hija nulla u inammissibli, in kwantu giet ipprezentata intempestivament galadarba tirrigwarda l-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni bla zmien kif ukoll obbligazzjoni di fare ai termini ta' l-Art. 1077 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li fl-ewwel lok l-atturi kellhom jitolbu lil Qorti tipprefiggi terminu ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni u mhux ipprocedew bix-xoghlijiet huma;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-tielet u raba talbiet attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma saret l-ebda interpellazzjoni sabiex isiru x-xoghlijiet;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-tielet u r-raba talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li hawn li si tratta ta' obbligazzjoni di fare u ghalhekk l-attur ma setax jaqbad u jaghmel ix-xoghlijiet marte proprio izda kellu l-ewwel jitlob awtorizazzjoni gudizzjarja sabiex jipprocedi bix-xoghlijiet ai termini ta' l-Art. 1125 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-raba' talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-atturi ma nkorrewx l-ispejjez minnhom allegati u li in pessima ipotesi l-ispejjez jekk inkorsi jammontaw ghal somma ta' mhux aktar minn mija u hamsin Ewro (€150) kif jirrizulta mill-ittra legali mibghuta mill-atturi, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok MV1;

10. Illi minghajr pregudizzu ghas-suespost, dawn il-proceduri saru biss sabiex jivvessaw u jimmolestaw lill-konvenuta u ma ghandhom l-ebda bazi fattwali u legali u kwindi l-atturi ghandhom ibghatu l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma minn iss ngunti in subizzjoni."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-

sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat is-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni moghtija fil-15 ta' Gunju, 2010;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Marzu, 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawza titratta dwar zewg girien, li r-relazzjonijiet ta' bejniethom altru milli huma tajbin. Ghandhom storja ta' rapporti u kontra rapporti kontra xulxin lill-Awtoritajiet. Pero` kienu x'kienu l-motivazzjonijiet tal-attur li wassluh jaghmel din il-kawza, ftit li xejn jistghu jincidu fuq il-mertu legali taghha.

2. Bhala fatti huma semplici. Permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Henry Saydon tal-15 ta' Mejju 1986 (a` fol 4), l-attur Joseph Pisani kien akkwista minghand il-konvenuta u zewgha, illum mejjet, il-fond 87, bl-isem ta' Joenin, Triq l-Ahwa Zammit, Qormi. F'dak il-kuntratt, zewg il-konvenuta, li huwa l-*aventi causa* taghha, "jobbliga ruhu li jirranga t-tieqa ta' barra bil-balavostri biex tigi parigg it-tieqa l-ohra fuq il-facciata ta' dan

il-blokk; u jobbliga ruhu wkoll li l-faccjata tkun lesta fuq il-fil biex taqbel mal-kumplament tal-faccata ta' dan il-blokk u li l-faccjata titkahhal mill-venditur a spejjes tieghu."

3. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-6 ta' Mejju 1992 (a` fol 8), l-attur Joseph Pisani akkwista bicca art adjacenti ma' dik li xtara minghand zewg il-konvenuta. Madwar xi 16-il sena qabel ma inbdiet il-kawza, il-konvenuta flimkien mad-defunt zewgha, ghamlu speci ta' katusa li taghti ghal fuq l-art inkwistjoni, li kienet tohrog mill-kcina taghhom biex tarmi xi *fumes* ta' *cooker* u tisporgi ghal fuq l-arja ta' din il-bicca art.

4. L-atturi f'din il-kawza qed:- i) jitolbu l-hlas ta' kemm nefqu ghax-xogholijiet li ghamlu fuq il-faccata tad-dar taghhom u ii) biex l-istess konvenuta taqla' l-ispeci ta' katusa fuq imsemmija li taghti ghal gewwa l-ambjenti tal-atturi.

<u>Punti ta' Ligi</u>

Il-Qorti ghandha quddiemha, l-ezami ta' zewg azzjonijiet.

5. L-ewwel wahda taqa' fil-kamp tal-petitorju, komunament maghrufa bhala l-*actio negatoria servitutis*. B'din l-azzjoni s-sid ta' fond ihares id-drittijiet patrimonjali tieghu mill-holqien ta' servitujiet ta' fatt li jaggravaw immobbli li jippossjedi, liema servitujiet ikunu qed jigu ezercitati mit-terz,

b'mod mhux akkonsentit mil-ligi jew mhux bil-mod li ligi tipprovdi ghall-holqien taghhom. **(PA. Alfred P. Farrugia -vs- Joseph Psaila et tal-10 ta' April, 1992 u PA. Spiridione Grech -vs- Socjeta' Filarmonika Banda San Gwann tat-12 ta' Ottubru 2010 per Imhallef Tonio Mallia).**

6. L-azzjoni l-ohra, skont kif issegwi mit-tielet talba attrici, hija kjarament dik tal-inadempjenza kuntrattwali, peress li l-konvenuta, kellha l-obbligu li tesegwixxi x-xogholijiet imsemmijin fil-Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon, konsistenti f'xogholijiet fuq il-faccata tal-fond tal-atturi, u li baqghet ma esegwixxithomx. Ix-xoghol ghamluh l-atturi u abbazi tal-kuntratt fuq imsemmi qeghdin jitolbu minghand il-konvenuta l-ispejjes li ghamlu.

7. F'dan l-istadju ssir referenza ghad-digriet tal-5 ta' Novembru 2009 fejn fost ohrajn, il-Qorti ordnat lill-atturi biex permezz ta' nota spjegattiva jispjegaw in-natura tal-azzjoni li kienu qeghdin jaghmlu (a` fol 42). Minflok, l-atturi presentaw nota t'osservazzjonijiet li fiha ftit li xejn tefghu dawl fuq x'tip ta' azzjonijiet kienu qeghdin jigu esperiti mill-atturi. F'dik in-nota, minflok, l-atturi rribattew wahda b'wahda l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti.

8. Tant din in-nota kienet tirrigwarda l-mertu, li fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2012, meta l-kawza kienet ser tithalla ghas-sentenza, l-atturi ddikjaraw li riedu jistriehu fuq dik l-istess nota ta' osservazzjoni.

9. Sa mill-bidu nett tal-kawza, il-konvenuta laqghet ghat-talbiet attrici b'ammont ta' eccezzjonijiet. Wiegbet, li si tratta ta' ventilatur ossia rewwieha li skont gurisprudenza nostrana huwa permessibli fil-ligi. Issollevat ukoll, l-inkompetenza *rationae valoris* tal-Qorti. Qanqlet ukoll il-kwistjoni tal-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni minghajr zmien, fit-termini tal-artikolu 1077 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll, li kien jehtieg l-awtorizazzjoni tal-Qorti qabel ma jsiru x-xogholijiet u dan kif jistipula l-artikolu 1125 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

10. Kwantu ghall-argument tal-konvenuti li l-ammont ta' danni huwa anqas mill-kompetenza abbazi ta' valur tal-mertu (*rationae valoris*) tal-Qrati Superjuri, ftit hemm x'jinghad. Bil-kawza odjerna, din il-Qorti giet originarjament adita bl-ewwel zewg talbiet attrici, li necessarjament jirrigwardaw dibattitu ta' natura rejali u drittijiet dwar propjeta`. L-adezjoni ta' kompetenza ta' din il-Qorti, huwa ghalhekk radikat f'dak li jghid artikolu 47(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaghmilha cara, li kwistjonijiet tax-xorta li ghandha quddiemha l-Qorti fil-kawza odjerna, jaqghu fil-kompetenza esklussiva taghha.

11. Di piu`, dawn il-Qrati kemm-il darba rritenew, li talba ghal-likwidazzjoni tad-danni, hi kemm hi, ghandha tigi kkunsidrata mill-Qorti Superjuri li tkun giet adita biex tiehu konjizzjoni ta' talbiet principali li in

virtu` tal-artikolu 47(3), jistghu jiehdu konjizzjoni taghhom il-Qrati Superjuri biss. Ghalhekk, ergo, talba ghal-likwidazzjoni tad-danni li hija kollaterali ssegwi talba principali li tirrigwarda kwistjoni ta' propjeta` li taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Qrati Superjuri.

12. Jmiss issa li jkun ikkunsidrat dak li qeghdha tikkontendi l-konvenuta, in kwantu jirrigwarda l-katusa li l-atturi qeghdin jitolbu li titnehha. Il-konvenuta ghaddiet din il-katusa minn gewwa l-propjeta` taghha ghal fuq l-arja tal-propjeta' tal-atturi. Ghalhekk, qabel xejn irid jigi stabbilit jekk din il-katusa tammontax ghall-ventilatur ossia rewwieha li hija permessa fil-ligi fuq skorta ta' sentenzi nostrani.

13. Issir referenza ghal dak li qalet il-Qorti fil-kawza **Maria Concetta Zammit Lupi vs Maggur Peter Paul Ripard et (PA 30 ta' Ottubru 2003, konfermata mill-Qorti tal-Appell)**:-

> "Hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta' tieghu."

14. Il-konvenuta harget din il-katusa fuq dik il-bicca art li l-atturi kienu xtraw minghand Conton Ltd permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-6 ta' Mejju 1992. Fix-xhieda tieghu, in kontro ezami, tal-25 ta' Jannar 2011 (a` fol 90), l-attur ighid li:- "F'din il-bicca gardina, ghandi *washroom* fejn tahsel il-mara l-hwejjeg u ghandi *cooker* biex insajjar fuqu". Il-konvenuta, bl-appogg tat-tifel taghha, tikkontendi li dawn ix-xogholijiet saru minghajr il-permessi necessarji u sahansitra ikkonvolgew lill-MEPA f'dan kollu.

15. Ghall-MEPA tela' jixhed Ivor Robinich (a' fol 109) li xehed dwar il-policies tal-MEPA u ma qal xejn ta' sustanza dwar l-art mertu tal-kawza u in partikulari dwar l-istrutturi li hemm fiha. Lanqas is-sentenzi ma jispecifaw, x'tip ta' zvilupp ghandu jkun hemm biex ventilatur jew rewwieha ikunu jistghu igawdu mill-protezzjoni fuq imsemmija, meta infethu ghal fuq propjeta' ta' haddiehor, fi zmien meta ma kienx hemm zvilupp fiha. Tajjeb jew hazin, din il-bicca art, il-fatt li fiha hemm xi strutturi, ghandha tkun ikkunsidrata bhala zviluppata.

16. Izda anke kieku stess jinghad li l-art inkwistjoni ma hiex zviluppata, irid jigi ikkunsidrat jekk dak li qieghed jissejjah ventilatur jew rewwieha, jisthoqqlux jikkwalifika bhala tali ai fini tal-ligi u tas-sentenzi citati.

17. F'dan ir-rigward ma jistax ma ssirx referenza, kemm ghall-Affidavit tal-konvenuta (a` fol 49) u anke ghax-xhieda taghha in kontro-ezami (a`

fol 127) fejn tispjega, li dak li fl-eccezzjonijiet taghha iddeskriviet bhala ventilatur ossia rewwieha, ma hu xejn hlief speci ta' *extractor* ta' fwar u impuritajiet, fi kliemha stess *exhaust* tal-*hood tal-cooker*, li ghandha fil-kcina tad-dar taghha. F'dan ir-rigward irid jittiehed kont ta' dak li osservat il-Qorti fid-**decizjoni Angelo Micallef-vs- Giuseppe Muscat. Prim' Awla, 5 ta' Gunju 1950** dwar il-bilanc li ried jilhaq il-legislatur bejn l-interessi tal-girien u a propositu ta' x'jikkostitwixxi ventilatur jew rewwieha qalet hekk:- "Il-legislatur jidher li ried jevita l-inkonvinjenza ta' introspezjoni, u fl-istess hin ried li jsalva f'certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabbli konfinanti." Fi ftit kliem, dak li qed tghid din is-sentenza huwa, li sabiex ventilatur jew rewwieha jibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi, irid ikollu l-iskop ta' ingress ta' dawl jew arja. Fil-kaz mertu tal-kawza minn dan kollu ma hemm xejn. Li taghmel kommunikazzjoni mill-fond tieghek ghal fuq ta' hadd iehor biex tarmi ghal barra l-impuritajiet kif fuq inghad, huwa kollox, minbarra ventilatur jew rewwieha.

18. Di piu` zgur ma jistax jinghad li dak li ghandha quddiemha l-Qorti huwa xi xorta ta' servitu`. Kif jirrizulta mix-xhieda, it-tniffid imsemmi kien sar xi sittax-il sena qabel ma bdiet il-kawza u meta din il-bicca art kienet ghadha tal-*aventi causa* tal-atturi, li milli jidher, minhabba c-cokon taghha, ftit li xejn kellhom interess fiha, wisq anqas kienu konsapevoli ta' dak li kienet ghamlet l-konvenuta. Di fatti minn imkien ma jirrizulta li s-sidien kienu taw il-kunsens taghhom biex dan seta' jsir. Izda anke li kieku kien hekk, l-artikolu 458 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara li tali

servitujiet iridu jigu kostitwiti b'Att pubbliku taht piena ta' nullita`. (**PA, Anthony Camilleri -vs- Pawlu Farrugia, per Imhallef Geoffrey Valenzia, 28 ta' Gunju 2006.)**

19. Bl-esibizzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija, hija sodisfatta li l-art inkwistjoni hija propjeta' tal-atturi. Minkejja l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuta, fil-linja difensjonali taghha fil-kors tal-kawza, f'ebda hin ma poggiet fid-dubbju t-titolu tal-atturi. Ghalhekk kwantu li din il-katusa hija mibnija fil-propjeta' tal-atturi ma jidhirx li hemm dibattitu dwarha. Li kien mod iehor, il-konvenuti ma kienux jinsistu li dan huwa ventilatur. Il-mument li persuna taghmel din id-difiza, tkun neccessarjment qed tammetti, li l-propjeta' li ghal fuqha jaghti dan il-ventilatur, hija ta' haddiehor. Ghalhekk kwantu l-ewwel zewg talbiet, l-atturi ghandhom ragun u ser jigu milqugha.

20. Kwantu ghall-ammont ta' spejjes li nefqu l-atturi biex ghamlu l-faccata taghhom, il-konvenuta tibbaza l-opposizzjoni taghha principalment fuq tlett artikli: 1077,1125 u 1127 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

21. L-artiklu 1077 tal-Kap 16 jistabilixxi hekk:- "Meta jkunx gie stabbilit ebda zmien ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din ghandha tigi esegwita minnufih, izda dan, kemm-il darba x-xorta ta' obbligazzjoni, jew il-mod li bih ghandha tigi esegwita, jew il-lok miftiehem ghall-esekuzzjoni taghha,

ma jgibux maghhom il-htiega ta' zmien, jekk ikun hemm bzonn, jigi stabbilit mill-Qorti". Dan ifisser, li r-rikors ghall-Qorti biex tipprefiggi zmien biex isiru x-xogholijiet mhux wiehed *sine qua non* ghall-esercizzju ta' xi dritt imnissel minn dan l-artikolu. Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, dak li kellu jsir ma kien fih xejn ikkumplikat sal-punt li kien hemm jew hemm bzonn il-htiega tal-intervent tal-Qorti.

22. Aktar minn hekk, it-trapass ta' 16-il sena mill-kuntratt tal-akkwist tal-atturi qabel ma inbdiet il-kawza, kien hafna aktar minn bizzejjed biex l-obbligi li kellha l-konvenuta naxxenti mill-kuntratt pubbliku fuq imsemmi, twettaqhom! Ghalhekk il-Qorti thoss, li fic-cirkostanzi ma kienx hemm bzonn l-intervent tal-Qorti biex jinghata aktar zmien. Kulhadd kien jaf fejn kellu jsir ix-xoghol u l-ispiza mhux xi wahda li taqta' nifs dak li jkun. Di piu', mid-dicitura tal-artiklu sudett jidher, it-tigdid taz-zmien bl-intervent tal-Qorti huwa ghall-beneficcju ta' min ghandu jwettaq l-obbligazzjoni u mhux tal-obbligant. Fil-kaz odejrn, huwa l-obbligant li qieghed jaghmel il-kawza u mhux l-obbligat.

23. L-artiklu 1127 tal-Kap 16 jiddisponi dan li gej:- "Fil-kaz li ma tigix esegwita l-obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb li jesegwiha hu nnifsu bi spejjes tad-debitur." Il-konvenuta qeghdha targumenta, li din is-setgha qatt ma giet moghtija lill-attur biex jaghmel ix-xogholijiet fuq il-faccata tad-

dar tieghu a spejjes taghha. Qeghdha tghid, ukoll li messha tqeghdet *in mora* u li qatt ma intalbet biex taghmel dawn ix-xoghlijiet.

24. F'dan ir-rigward jakkwista importanza dak li halfet il-konvenuta fl-affidavit taghha u anke dak li xehdet in kontro ezami. Il-konvenuta tirrakonta kif kienet rat xi nies jahdmu fuq il-faccata tad-dar tal-atturi. Kienet taf ukoll li dawk kienu xogholijiet li suppost kellha taghmel hi. Dakinhar mhux biss ma opponietx ghar-ragunijiet li qed tissolleva fil-kawza odjerna, izda talli kompliet mal-atturi. Fi kliemha:- “Jiena kont gejja mill-hanut u rajthom hemm biex jibdew il-faccata. Ratni l-mara tas-Sur Pisani u giet tkellimni u qatli "*Ha naghmel l-faccata.*" Jien ghedtilha "*Nin, ghamilha ezatt kif inhi l-faccata*". Staqsejtha jekk il-haddiema kellhomx ghodda biex jaghmlu l-faccata imhaffra kif inhi jekk ma ghandhomx jiena intihom l-ghodda. Hi qaltli orrajt u daqshekk” (a` fol 49).

25. Veru wkoll li kompliet tghid li ma kienux talbuha permess qabel, izda b'dana kollu ma ghamlet ebda protesti minhabba r-ragunijiet li qed tressaq illum. Dan l-avveniment irid jittiehed fil-kuntest, mhux biss li l-konvenuta hija s-successur ta' zewgha ghall-obbligi li kien assuma meta kien haj, izda fil-mument li saru dawn ix-xogholijiet hija kienet konsapevoli ta' x'kienu dawn l-obbligazzjonijiet. Di fatti, in kontro-ezami ghal mistoqsija cara:- "Ara sinjura, inti kont taf illi fil-kuntratt li ghamiltu bejnietkom kien hemm miktub illi kellkom jew ir-ragel tieghek kellu jirranga

l-faccata ta' Pisani?". It-twegiba kienet wahda kategorika u imperattiva:- "Iva" (a` fol 119).

26. Ghalhelkk meta wiehed jgharbel il-fatti fil-kuntest tal-ligi, ma jistax ikun li ma jasalx ghall-konkluzjoni, li kienet il-konvenuta stess, li b'ghemilha accettat li dawn ix-xogholijiet isiru mill-atturi. B'mod tacitu izda car, akkonsentit li jsiru x-xogholijiet minghajr l-icken riserva. Minkejja li kienet taf li dawn ix-xogholijiet suppost kienu qeghdin isiru minnha, tajjeb jew hazin, lill-atturi tathom is-setgha biex dawn isiru minnhom a spejjes taghha.

27. Sahansitra riedet anke tipprovdi l-ghodda lill-haddiema jekk ikun hemm bzonn. Is-setgha li hemm referenza ghaliha f'artikolu 1127, ma hiex necessarjament dik tal-Qorti, izda dik tal-obbligat lill-obbligant. Fejn il-ligi riedet tiddisponi li l-Qorti biss tista' taghti din is-setgha qalitu in konsonanza mal-principju *ubi lex voluit, dixit*. Ezempju car huwa l-artiklu 1077 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta citat supra. Fil-kuntest ta' dan kollu huwa inutli li titqanqal il-htiega ta' interpellazzjoni, meta kienet il-konvenuta stess li approvat li jsiru dawn ix-xoghilijiet. Semmai din kellha titqanqal *ex tunc* u mhux *ex nunc*.

28. Fl-ahhar nett hemm il-kwistjoni ta' kemm gew jiswew it-tiswijiet fuq il-faccata. Il-konvenuta bhal donnha qeghdha taqbad mal-fatt li fl-ittra legali tad-9 ta Settembru 2008 li l-atturi baghtulha, flok tissemma c-cifra

ta' €1050 hemm imnizzel €150. Tul il-kawza l-atturi dejjem insistew li l-ewwel cifra hija dik korretta. Tela' jixhed ukoll min ghamel ix-xogholijiet jikkonferma dan u sahansitra giet esebita ricevuta fiskali f'dan l-ammont (a` fol 86).

29. Kwantu jirrigwarda dan l-aspett, il-konvenuta aktar ghafset fuq il-fatt, li min ghamlilha x-xogholijiet lanqas ma kien registrat regolarment mad-Dipartiment tal-VAT. Tajjeb li jinghad li min jitlob is-servizzi ta' provveditur ghandu l-obbligu li jitlob ricevuta tal-VAT. Izda mhux li joqghod jinvestiga dwar jekk il-provveditur huwiex registrat regolarment mad-Dipartment tal-VAT. Una volta rilaxxjata ricevuta fiskali lill-konsumatur, sta ghal min ipprovda s-servizz li jkun regolari mad-Dipartiment. Il-konsumatur ma jidholx bejn min ipprovda s-servizz u d-Dipartiment.

30. Izda b'dana kollu l-Qorti temmen li l-atturi tassew ghamlu dawk l-ispejjes, anke tenut kont tal-entita' tax-xogholijiet li saru sittax-il sena wara li kellhom isiru. Kieku saru qabel x'aktarx l-ispejjes kienu jkunu anqas. Kwantu ghac-cifra imsemmija fl-ittra fuq imsemmija, il-Qorti fil-kuxjenza temmen li kien hemm *lapsus kalami*, li flok ic-cifra ta' €1050 minhabba zball genwin tat-tipa tnizzlet ic-cifra ta' €150.

Decide

Ghaldaqstant din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:

Tichad il-hames eccezzjoni tal-Konvenuta u dan stante li din il-Qorti hija kompetenti *rationae valoris* biex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna;

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

Tilqa' l-ewwel talba attrici kif mitluba;

Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza issir gudikat taqla' l-katusa fuq imsemmija u tirripristina l-hajt ghall-*istatus quo ante* qabel ma ghamlet dawn ix-xogholijiet. Jekk dan iz-zmien ighaddi inutilment, din il-Qorti qeghdha tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjes tal-konvenuta. Ghal dan l-iskop, il-Qorti qed tahtar lill-Perit Alan Saliba biex jissorvelja dawn ix-xogholijiet. F'kaz li l-atturi jew il-Perit mahtur, isibu xi xkiel fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet, minn issa qed tinghata l-assistenza tal-Pulizija u Marixxalli tal-Qorti.

Tilqa' it-tielet talba attrici;

Tilqa' ir-raba' talba u tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elf u hamsin ewro (€1050) bl-imghaxijiet legali mill-24 ta' Dicembru 2008.

Bl-ispejjes kollha a karigu tal-konvenuta, inkluzi dawk tal-Perit Alan Saliba inkarigat kif fuq inghad.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur