MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 271/1991/1

Joseph Buttigieg

v.

Louis Muscat

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa ghandu jiehu minghand il-konvenut l-ammont ta' hames mija u erba' u erbghin lira Maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm544.46) ta' appogg meta l-konvenut tella' l-

bini li jinsab Notabile Road, Mriehel, kantuniera ma' Louis V. Farrurgia Street; illi ghalkemm interpellat biex ihallas, il-konvenut baqa' ma hallasx; talab ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' Lm544.46, dritt ta' appogg kif fuq indikat, meta l-konvenut bena ma' proprjetà ta' l-attur fl-Imriehel, Notabile Road; bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-3 ta' Awissu, 1991, u bl-imghaxijiet legali mill-istess data u bl-ingunzjoni tal-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

In linea preliminari li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax mhux il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

Illi l-ammont mitlub bhala appogg mill-attur ma hux fi kwalsiasi kaz, interament dovut lilu u dan billi l-hajt divizorju u ma' liema sar l-appogg, kien mehtieg li jsir fih xogholijiet a vantagg solament u biss ta' l-attur u dan biex l-appogg jista' jigi prattikat. Il-prezz ta' l-istess xogholijiet gew maghmula (*sic*) fuq istruzzjonijiet ta' l-attur u dan billi l-attur bena l-livell tal-fond tieghu f'livell differenti minn dak tal-konvenut u minn dak tal-proprjetà adjacenti u ghalhekk kellhom isiru spejjez fil-hajt divizorju biex dan ikun jista' jintuza bhala appogg;

Inoltre kellu jitwaqqa' parti mill-istess hajt u jerga' jinbena mill-gdid billi skond l-istess attur dan ma kienx tajjeb bizzejjed biex jiflah l-appogg u ghalhekk ta' din il-parti imwaqqa' ma jistax jippretendi li jithallas anzi jrid jhallsu l-attur;

Ghaldaqstant l-eccipjent jippretendi li l-ammont dovut mill-proprjetarju tal-fond ghall-appogg huwa inferjuri ghal dak mitlub;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza ta' l-erbatax (14) ta' Jannar, 2000 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghet it-talba attrici billi kkundannat lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm534.16 bhala dritt ta' appogg kif indikat u bl-imghax kif mitlub, bl-ispejjez kontra l-konvenut, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"**(1) Dwar l-eccezzjoni preliminari:**

"Il-konvenut eccepixxa u stqarr fid-dikjarazzjoni tieghu li huwa mhuwiex il-proprjetarju tal-fond li nbena mal-bini ta' l-attur. Huwa xehed fis-seduta peritali ta' l-4 ta' Ottubru 1993 li l-proprjetà hija tas-socjetà N.I.B. Co. Ltd.u li hu qed jidher ghall-istess socjetà.

"Il-Qorti tosserva li l-konvenut ma pproduca l-ebda dokument biex jissostanzja dak li qal. M'hemmx dubju li m'ghamilx l-ahjar prova, senjatament fil-kaz tal-fond in kwistjoni, il-kuntratt ta' l-akkwist. Inoltre lanqas ma ndenja ruhu jindika x'kapacità ghandu fis-socjetà msemmija. Di più mill-provi prodotti quddiem il-perit tekniku, jidher li meta kien qed jibni u fit-trattattivi ma' l-attur ma ta l-ebda indikazzjoni dwar l-ezistenza ta' xi socjetà; anzi kollox kien jindika li kien qed jibni *de proprio*.

"Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari ma tistax tigi akkolta.

"**(2) Dwar il-mertu:**

"Mill-provi jirrizulta li l-attur kien bena d-dar tieghu f'Notabile Road, Mriehel, u wara bena biswitu l-konvenut f'Louis Farrugia Street kantuniera ma' Notabile Road u sar appogg mieghu. L-attur inkariga lill-Perit René Buttigieg biex ihejjilu l-kont ta' l-appogg izda l-konvenut qieghed jippretendi li mhux talli m'ghandux ihallas talli ghandu jithallas in vista tax-xogholijiet li huwa ghamel.

“Hawn il-Qorti tirreferi ghall-konstatazzjonijiet li saru mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu.

“Il-konvenut, hlief fejn hemm il-*front garden* fuq iz-zewg nahat, uza l-hajt divizorju u ghollieh aktar ’il fuq milli bnieh l-attur. Fejn gholla ’l fuq mill-attur dan ghandu jithallas sa l-gholi regolamentari ta’ sitt piedi mill-paviment ta’ l-attur, li peress li dan il-qies jasal sa nofs filata, u l-prassi hi li filata ta’ anqas minn filata regolari gholi tithallas daqs filata regolari, dawn is-sitt piedi huma generalment mehuda li jirraprezentaw seba’ filati, jew sa fejn fil-fatt bena, liema minnhom huwa l-inqas.

“L-attur bena *basement* taht il-livell tat-triq filwaqt li l-konvenut radam sal-livell tat-triq.

“Il-konvenut hammel il-*plot* tieghu biex ikun jista’ jaghmel il-pedamenti u nizel bit-tahmil mal-hajt divizorju sal-livell ta’ taht il-konkos ta’ taht il-hajt divizorju. L-art ’il fuq minn dan il-livell ma kenitx tajba bizzejjed biex tiehu l-pedamenti u kien mehtieg li tithammel sa livell fejn l-art kienet soda bizzejjed. Ghalhekk sew jekk kellu jsir *basement* jew le, l-art riedet tithammel sa dan il-livell fuq kull naha tal-hajt divizorju.

“Kieku l-attur ma haffirx u bena fuq il-livell ta’ fuq ezistenti, kien ikollu problema meta jibni l-konvenut peress li minbarra li jkollu jzomm id-distanza regolamentari biex ihammel il-*plot* tieghu, kien ikollu jizgura li ma jaghmilx hsara lill-attur.

“Dwar il-*finish* tal-hajt, l-attur kellu bilfors jahseb ghall-possibilità li l-konvenut jaghmel *basement* u ghalhekk il-hajt ’il fuq mill-qatran ta’ isfel ghamlu kollu hajt regolari u mhux tal-pedamenti.

“Ghalhekk il-konvenut ghandu jhallas tas-sehem tieghu tal-hajt kollu divizorju li bena l-attur.

“Dwar il-kwistjoni li dahal fiha l-perit tekniku dwar l-uzu ta’ qatran ghall-protezzjoni tal-*basement* ta’ l-attur u ta’ *plywood* u *polythene*, il-Qorti m’hijiex se tidhol peress li fit-

talba tieghu fic-citazzjoni l-attur ma hu qed jivvanta l-ebda pretenzjoni f'dan ir-rigward. Jinghad biss li l-konvenut kellu l-obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega biex jipprotegi l-*basement* imsemmi u ghalhekk l-ispejjez li seta' ghamel il-konvenut ghal dan il-ghan ghandhom ikunu sopportati minnu.

"A bazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-perit tekniku illikwida l-ammont dovut mill-konvenut ghall-appogg fis-somma ta' Lm564.80 b'dan li l-attur ghandu jhallas lill-konvenut is-somma ta' Lm30.64 ghax-xoghol kostruwit mill-konvenut. B'hekk il-bilanc dovut mill-konvenut huwa ta' Lm534.16.

"Ghaldaqstant it-talba attrici se tintlaqa' limitatament ghas-somma ta' Lm534.16 minflok is-somma ta' Lm544.46 kif mitluba fic-citazzjoni."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Jannar, 2000 u illi tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu;

Rat ir-risposta ta' appell ta' l-attur illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi l-aggravji ta' l-appellant huma ghal kollox infondati u illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-appellant kontra s-sentenza appellata huma bazikament is-segwenti:

1. Illi, kuntrarjament ghal dak illi rriteniet l-ewwel Qorti, il-prova illi l-fond - illi permezz tal-kostruzzjoni tieghu gie pratikat l-appogg in kwistjoni - huwa proprjetà tal-konvenut kienet tispetta lill-attur;

2. Illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… sija r-relazzjoni kemm is-sentenza applikaw malament u interpretaw hazin l-Artikolu 419 tal-Kodici Civili";

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti ma taqbilx mal-pretensjoni ta' l-appellant - avanzata permezz ta' l-ewwel (1) aggravju tieghu - illi fil-kaz odjern kien jispetta lill-attur illi jipprova illi l-fond illi fil-kors tal-kostruzzjoni tieghu gie prattikat l-appogg huwa proprjetà tal-konvenut. Dana ghar-ragunijiet segwenti:
(i) Jirrizulta illi qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna saru inkontri bejn il-kontendenti - f'okkazjoni minnhom anke fil-prezenza tad-difensur tal-konvenut - bl-iskop illi jaslu ghall-ftehim. Ma jirrizultax illi waqt dawn l-inkontri - jew b'xi mod iehor - il-konvenut qatt ta lill-attur x'jifhem illi huwa mhux sid l-imsemmi fond;

(ii) Jirrizulta illi l-ewwel darba illi l-konvenut avanza l-pretensjoni tieghu illi huwa mhux is-sid ta' l-imsemmi fond kienet fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu - precizament permezz ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari. Ghalhekk kien jispetta lill-konvenut illi jissostanzja dak illi ssottometta permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari;

Kwantu ghall-aggravju in ezami, huwa mehtieg illi tigi konsidrata ukoll is-segwenti sottomissjoni illi l-appellant ghamel fir-rikors ta' appell:
"… biex din il-kwistjoni [tal-proprjetà ta' l-imsemmi fond] tigi definittivament derimita l-konvenut qieghed jesibixxi ma' dan l-appell kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond in kwistjoni minn fejn jirrizulta li l-fond kien inxtara mis-socjetà N.I.B. Company Limited u mhux minnu";

Tajjeb illi jigi rilevat illi fost l-atti processwali attwali ma hemm ebda kuntratt illi minn jirrizulta dak illi qed jallega l-appellant fis-silta appena citata mir-rikors ta' appell. F'dan ir-rigward, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hija konxja illi fit-timbru illi jinsab *in calce* tal-kopja tar-rikors ta' appell hemm registrat illi l-istess rikors gie ipprezentat "mill-P.L. E. Montanaro b'dok wiehed". Gara, però, illi, fil-pendenza tal-kawza, prattikament l-atti processwali kollha gew

zmarriti. Waqt l-udjenza mizmuma fit-tnejn (2) ta' Novembru, 2004 dina l-Qorti ordnat illi l-process jigi rikostruwit. Finalment, huwa utili illi jigi osservat illi mill-verbal ta' l-udjenza mizmuma fit-tmienja (8) ta' Frar, 2005 jirrizulta illi, wara illi dina l-Qorti osservat illi l-process ma kienx ghadu gie rikostruwit kompletament, gie verbalizzat hekk:
"Id-difensuri tal-partijiet jaqblu li l-appell jista' jibqa' differit ghas-sentenza fuq l-atti li hemm kif rikostruwit[i]" (sottolinear ta' din il-Qorti);

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija - u fl-istat attwali ta' l-atti processwali - l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa';

Ikkunsidrat:

Illi, sabiex isostni t-tieni (2) aggravju tieghu, l-appellant fir-rikors ta' l-appell jissottometti hekk:
"Il-kaz prezenti mhux kaz fejn wiehed jitfa *manure* jew terrapien mal-hajt komuni billi l-attur ghamel *basement* taht il-livel[l] tat-triq billi haffer taht dak il-livel[l] ghalhekk in-necessità ta' l-irdim giet ikkawzata mill-opra stess ta' l-attur u ma kienitx tirrizulta mill-konfigurazzjoni ta' l-art";

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ta' l-appellant ghaliex, ghalkemm huwa veru illi jirrizulta illi, sabiex bena l-hajt divizorju in kwistjoni l-attur haffer sa fond konsiderevolment 'l isfel mill-livell tat-triq, jirrizulta wkoll bhala mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi dan it-thaffir kien necessitat mill-fatt illi l-art taht il-livell tat-triq ma kienitx tikkonsisti fi blat sod izda f'turbazz. Minhabba f'hekk l-attur kien kostrett illi jibqa' jhaffer sakemm isib blat ta' kwalità tali illi kien teknikament possibbli illi jinbena l-hajt divizorju fuqu. Konsegwentement, l-appellant mhux korrett meta jsostni illi "… in-necessità ta' l-irdim giet ikkawzata mill-opra stess ta' l-attur u ma kienetx tirrizulta mill-konfigurazzjoni ta' l-art".

Fir-rikors ta' l-appell il-konvenut appellant sostna ukoll illi, b'rizultat tal-fatt illi l-attur haffer taht il-livell tat-triq, huwa (il-konvenut) kien kostrett jaghmel dawk illi huwa jsejjah

"spejjez zejda". Ghar-raguni moghtija fil-paragrafu ta' qabel dan, dawn l-"ispejjez zejda" ma jistghux jigu imputati lill-attur. F'dan ir-rigward, huwa utili illi jigi hawn riprodott l-Artikolu 418(1) tal-Kodici Civili, senjatament dik il-parti tieghu illi sejra tigi sottolineata minn din il-Qorti:
"Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar."

Ghar-ragunijiet hawn moghtija, it-tieni (2) aggravju ta' l-appellant mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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