QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn18 ta' Gunju 2001

Numru 2

Avviz. numru 913/98mm

Francis u Carole konjugi Pisani

vs

Michael u Josianne konjugi Camilleri

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fl-4 ta' Mejju 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu s-somma ta' tlett mija u sebgha u tmenin liri Maltin u sitta u tmenin centezmi (Lm387.86c rapprezentanti hlas ta' appogg prattikat minnhom u dan senjatament ghaz-zewg fondi fuq imsemmija, bl-imghaxijiet legali mis-16 ta' Dicembru 1997, d-data ta' l-ittra ufficjali, sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Dicembru 1997 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi l-ammont mitlub fl-avviz isir dovut x'hin l-atturi jirrimwovu mill-hajt komuni katusa tad-drenagg liema katusa hija midfuna fl-istess hajt u ghalhekk illegali u abbusiva - dan mhux biss ghax tinvadi fil-proprjeta' tal-eccipjenti izda ghax hija minaccja ta' hsara ghall-eccipjenti.

2. Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi bil-verbal maghmul fis-seduta tat-30 ta' Gunju 1999 kif konfermat b'verbal iehor ta' l-4 ta' Lulju 2000 il-partijiet qablu li ma hemmx kwistjoni bejniethom dwar il-kejl u l-quantum illi qed jigi mitlub mill-atturi. Il-konvenuti pero' qieghdin ighidu illi mhumiex tenuti illi jhallsu dan l-appogg peress illi fil-hajt divisorju hemm katusa illi giet mibnija llegalment u li parti minnha qieghdha tinvadi l-porzjon tal-hajt divisorju li huwa proprjeta' ta' l-istess konvenuti.

Irrizulta mill-provi illi l-allegazzjoni tal-konvenuti hija korretta. Fil-fatt f'dan il-hajt divisorju hemm katusa illi parti minnha qieghdha fil-proprjeta' ta' l-istess konvenuti. Din il-katusa pero' mhijiex funzjonanti u qieghdha fil-post semplicement biex ma jsirx aktar hsara lil dan il-hajt bit-tnehhija ta' l-istess katusa. Il-konvenuti pero' qieghdin ighidu illi din il-katusa qieghdha ta' detrement ghalihom peress illi l-pjanca li hemm warajha tista tissaddad kif jidher illi fil-fatt qieghdha taghmel, u b'hekk taghmel hsara lill-hajt taghhom.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad li qabel ma l-Qorti tikkonsidra dan l-ilment tal-konvenuti, trid tara t-talba ghal hlas ta' l-appogg hijiex wahda bbazata fuq dritt personali jew dritt reali. Il-gurisprudenza kostanti in materia tghid illi d-dritt ta' appogg hu wiehed personali (ara Qorti ta' l-Appell Charles Micallef vs Paul Pisani deciza fis-7 ta' Ottubru 1997). Dan id-dritt quindi, ma jipprestax ruhu ghal trasferiment ta' proprjeta', izda biss ghal kumpens dovut lil parti talli dan uzufruwixxa parti mill-hajt ta' haddiehor. Il-fatt illi dan il-hlas huwa kumpens u mhux xi forma ohra huwa wkoll stabbilit fil-gurisprudenza taghna. F'Bonnici vs Galea (1983) il-Qorti qalet "l-appogg ghandu jitqies illi gie pprattikat u l-kumpens tieghu setgha jigi stabbilit meta x-xoghol li bih il-vicin appogga l-bini tieghu mal-hajt divisorju ikun tlesta ghal kollox". L-istess f'Sciberras vs Ruggier Inferjuri 24 ta' April 1982 fejn il-Qorti qalet li l-azzjoni ghall-appogg kien wiehed personali ghal kumpens u mhux prezz ta' xiri ta' proprjeta' (ukoll Angela Spiteri vs Noel Fenech Prim Awla 25 ta' Gunju 1993).

Din il-Qorti tifhem li korispettiv ta' dan il-kumpens ghandu jkun il-kwalita' tas-servizz li jigi rez bl-uzu ta' dan il-hajt. Skond Siminiana vs Briffa (1969) il-Qorti qalet illi dan il-kumpens ghandu jkun ikkalkulat "….mehud inkonsiderazzjoni l-hxuna, l-gholi u l-materjal ta' dan il-hajt". Dan ifisser li l-kwalita' tal-hajt huwa determinanti fil-kalkolu tal-kumpens illi wiehed ikun tenut li jhallas. F'din il-kawza l-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju illi l-hajt divisorju illi hemm bejn il-partijiet mhuwiex tal-kwalita' kif suppost ghandu jkun minhabba din il-katusa illi hemm go fih. Il-valuri li gew ikkalkolati mill-perit huma valuri skond il-hajt mibni kif suppost minghajr il-presenza ta' din il-katusa. Il-konvenuti ghandhom ragun jilmentaw li din il-katusa ghada pitghada tista tkun ta' dannu ghalihom, aktar u aktar jekk is-sadid li jidher li qed jimmanifesta ruhu fil-pjanca wara l-katusa jkompli jizdied bil-possibilta' illi jfaqqa l-hajt taghhom. Il-Qorti jidhrilha illi l-atturi webbsu rashom wisq meta rrifjutaw li jnehhu din il-katusa minn dan il-hajt darba ghal dejjem u forsi b'sens ta' pika hallew din il-katusa hemmhekk bil-konsegwenzi illi dina tista tkun ta' dannu ghal hajt divisorju minn nahha tal-konvenuti.

Minkejja li l-partijiet qablu dwar il-valuri illi stabbilixxa l-perit, il-Qorti jidhrilha illi dawn il-valuri ma jirrispettawx il-vera valuri ta' dan il-hajt bil-katusa go fih. Din il-katusa tnaqqas il-valur ta' dan il-hajt, u darba li l-konvenuti huma tenuti illi jhallsu kumpens, il-Qorti ma jidhirlhiex illi huma ghandhom ihallsu l-kumpens shieh bhal li kieku huma qieghdin jiehdu prodott minghajr difetti, ghalhekk il-kumpens illi huma ghandhom ihallsu ghandu jkun riflett fi kwalita' tas-servizz illi huma qieghdin jircievu.

Il-konvenuti appoggaw ma’ hajt illi llum huwa difettuz, fis-sens illi hemm element ta’ riskju jekk din il-katusa funzjonanti jew le tithalla f’dan il-hajt. Il-kumpens illi ghandhom ihallsu l-konvenuti jrid jirrifletti dan ir-riskju u ghalhekk il-Qorti ma jidhirliex li l-konvenuti ghandhom ihallsu l-ammont intier illi qieghdin jippretendu l-atturi. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi ghandha tnaqqas arbitrio boni viri, l-ammont ta’ mitt lira mic-cifra li qieghdin jitolbu l-atturi.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsuhom is-somma ta’ mitejn u seba u tmenin lira u sitta u tmenin centezmi (Lm287.86c) rapprezentanti kumpens ghall-appogg prattikat mill-konvenuti u dan senjatament ghaz-zewg fondi indikati fl-avviz.

Bl-ispejjez illi ghandhom jithallsu kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u terz mill-atturi u bl-imghax legali kontra l-konvenuti mid-data ta’ din is-sentenza.

Anthony Zammit
Dep Reg