MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MICHAEL MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Avviz Numru. 996/1995/1

Alfred u Rosemarie konjugi Zammit

vs

Michael u Miriam konjugi Laus

Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fis-16 ta’ Ottubru, 1995 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas tas-somma li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti rapprezentanti dritt ta’ appogg ipprattikat mill-konvenuti mall-proprjeta’ ta’ l-atturi li tinsab fi Triq is-Sajjied, M’Scala.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-17 ta’ Novembru, 1994 u bl-interessi legali, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta’ kompetenza gie dikjarat illi s-somma pretiza mill-atturi ma teccedix il-mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250).

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi t-talba ta’ l-atturi ghandha tigi michuda peress illi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt stante illi l-azzjoni hija preskritta ai termini ta’ hames snin skond l-Artikolu 2156 (f) [gia 2261 (f)] tal-Kdoici Civili.

Fit-tieni luog illi l-appogg fil-fatt ma jezistix il-ghaliex l-intenzjoni tal-konvenut qatt ma kienet (u mhix) illi taghmel il-hajt in komuni. Kull ma jezisti fuq il-hajt fin-naha tal-konvenut hu grampun imsaddat u antik li mieghu hemm imwahhal wire imsaddat li huwa mwahhal ma’ kanna li qatt ma jigi wzata mill-eccipjenti. Dan il-wire u prampun ma giex imwahhal minnhom, u huma lesti li jnehhuh immedjetamanet jekk b’hekk l-attur ikun sodisfatt.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti fejn, wara li kienu debitament awtorizzati eccepew:

Illi t-talba ta’ l-attur m’ghandhiex tigi akkolta peress illi l-hajt divizorju in kwistjoni gia in komuni, u allura t-talba ta’ l-attur hija bazikament inkorretta dwar dan il-punt fundamentali.

Illi, inizjalment l-eccipjent kien iggwidat minn Nutar John Gambin. In-Nutar Gambin kiteb lill-konvenut fil-5 ta’ Jannar, 1995 – meta bdiet din l-istorja. Skond ma jidher mill-anness kopja ta’ din l-ittra (Dok. ML), in-Nutar Gambin kiteb is-segwenti:

“You are of course free nontheless to pay the neighour for ‘appoggi’ should you wish to do so.”

Illi meta l-esponent ikkonsulta lil Avukat sottskritt, l-avukat sottoskritt mexxa a bazi tal-premessa li l-hajt ma kienx komuni minhabba l-kontenut ta’ l-ittra tan-Nutar Gambin.

Illi pero’, n-Nutar Gambin ibbaza kollox fuq zball ta’ fatt. Dina l-‘falza stikka’ kompla biha l-avukat sottoskritt – sal-presenti, meta l-kronologija tal-fatti issa giet indikata fid-dettal lilu mill-konvenut.

Irrizulta illi l-presenti hajt gie mibni mill-attur wara li l-hajt pre-ezistenti mill-attur kien gie mwaqqa mill-istess attur, ghall-skopijiet tieghu. Wara l-hajt in komuni (il-presenti hajt) rega gie rikostruwit mill-attur.

Illi ghalhekk il-hajt presenti huwa ta’ proprjeta’ komuni bejn il-fondijiet u l-partijiet presenti.

Ghalhekk it-talba presenti ghandha wkoll ghal dina r-raguni tigi michuda.

Rat id-digriet taghha ta’ l-24 ta’ Gunju, 1996 fejn il-Qorti nnominat lil Perit Rene Buttigieg A&CE bhala tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat illi r-rapport tat-tekniku minnha nominat gie pprezentat u mahluf fl-24 ta’ Frar, 2003.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tiddisponi mill-meritu, trid tikkunsidra zewg eccezzjonijiet ta’ natura preliminari illi huma dawk ulterjuri dwar li l-hajt ma kienx biss ta’ l-atturi, izda komuni bejn il-partijiet, u t-tieni dik ta’ l-eccezzjoni kwinkwenjali, a bazi ta’ l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili.

Rigward l-eccezzjoni ulterjuri, hawnhekk il-konvenuti qeghdin jeccepixxu li fil-fatt il-hajt li ghalih l-atturi qeghdin

jippretendu kumpens, huwa wiehed komuni, proprjeta' taghhom it-tnejn u mhux biss esklussivament ta' l-attur.

Hawnhekk. Il-Qorti jidhrilha li ma tistax tidhol f'din il-kwistjoni peress illi m'ghandhiex il-kompetenza biex taghmilha. Il-proviso ta' l-Artikolu 47 tal-Kap. 12 jghid illi qrati tal-Magistrati m'ghandhomx jindahlu fi kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni mmobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra maghqudin ma' l-immobbli.

Biex il-Qorti tiddeciedi ta' minhu dak il-hajt, trid bilfors tidhol f'din il-kwistjoni tal-proprjeta', tindaga l-provenjenza u taghti decizjoni dwar jekk il-hajt huwiex komuni jew le. Tali decizjoni tinvolvi kwistjoni li skond l-Artikolu 47 tal-Kap. 12 huwa prekluz milli din il-Qorti tikkonsidra.

Ghalhekk, ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni ulterjuri, jekk il-hajt huwiex komuni jew le, din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha u tiddikjara ruhha inkompetenti "ratione materie".

Ghar-rigward l-eccezzjoni kwinkwenjali, l-konvenuti qeghdin jinvokaw l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili, li jippreskrivi terminu ta' hames snin ghall-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, fost ohrajn li ma jkunx irrizulta minn att pubbliku.

L-atturi qeghdin jikkuntestaw din il-preskrizzjoni peress illi jallegaw li l-hajt intuza f'Gunju, 1993 u mhux qabel.

Ikkunsidrat:

Jinghad mill-bidunett li l-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda grampun jew tlieta fil-hajt divizorju bejn zewg fondi proprjeta' tal-partijiet, liema grampun qed jigi allegat, minn naha ta' l-atturi, li kkreja servizz u b'hekk qeghdin jirreklamaw kumpens.

Skond ir-rapport tal-perit mqabbad mill-atturi, dan il-kumpens huwa fl-ammont ta' mija u tlieta u sittin lira Maltin u tmienja u erbghin centezmu (Lm163.48) [fol. 20].

Ikkunsidrat:

L-artikolu kkwotat mil-konvenuti bhala ostakolu ghall-azzjoni attrici hu wiehed korrett. Bhala azzjoni personali t-talba ta' l-atturi hija preskrivibbli bit-terminu ta' hames snin. Huwa veru li fl-antik kien hemm xi sentenzi fejn kienu qalu li t-talba ghall-appogg hu dritt reali. Pero' gurisprudenza aktar ricenti hija tal-fehma illi fil-fatt dan id-dritt hu wiehed personali.

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla fl-ismijiet Aluminium Limited vs Aerly Limited deciza fit-3 ta' Ottubru, 2000 nghad fost affarijiet ohra, "Gie stabbilit li l-hlas ta' l-appogg ma jistax jigi kkunsidrat bhala prezz izda jikkonsisti f'kumpens. Id-dritt ta' sid-il hajt ghall-kumpens li jinholoq malli l-vicin ipoggi l-bini tieghu mall-hajt huwa dritt personali u bhala tali hija applikabbli l-preskrizzjoni komtemplata bl-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili. [ara wkoll Tereza Schembri vs Joseph Delia Appell deciz fis-7 ta' Marzu, 1984; Charles Micallef vs Paul Pisani Appell deciz fis-7 ta' Ottubru, 1997 u Abela vs Cassar Appell 14 ta' Jannar, 2002]

Il-Qorti, ghalhekk trid tindaga meta twahhal dan il-grampun u jekk l-atturi humiex intitolati ghall-kumpens ghall-uzu tal-hajt kollu jew limitatatament ghal dik il-parti okkupata mill-grampun u s-servizz li qeghdin jiehdu minnu l-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Mill-provi prodotti ma rrizultax ezattament meta twahhal il-grampun. L-attur jghid illi dana twahhal ghall-habta ta' Gunju, 1993, izda l-konvenuti li dahlu fil-fond fl-1991, jghidu li l-grampun kien diga hemm, m'ghamluhx huma.

It-tekniku nominat mill-Qorti dahal fil-fond biex jipprova jiddetermina ezatt meta sar dan il-grampun, izda ma setax jasal ghal data preciza u kkonkluda illi, "Mall-hajt tas-

sejjieh, fi zmien Hogg, grampun ma kienx hemm, pero' fi zmien Alda Forsberry u cioe' bejn is-snin 1988 u l-1991 dal-grampun kien imwahhal mall-hajt divizorju." Forsberry tghid (fol. 26) illi akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt maghmul fl-10 ta' Ottubru, 1988 minn certa Douglas James Hogg. Tkompli tghid, "I confirm if I remember that this nail existed when I was at the premises … I never used the nail."

Ghalhekk, jista' jaghti l-kaz illi l-grampun twahhal qabel l-1988 u jista' jaghti kaz ukoll illi sar waqt l-okkupazzjoni tas-sinjura Forsberry, f'liema kaz, allura l-preskrizzjoni tkun giet interrotta permezz ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Novembru, 1994 fejn allura l-azzjoni attrici ma tkunx preskritta.

Il-Qorti jidhrilha li hawn dubju kbir dwar id-data tat-twahhil tal-grampun, zgur illi sar qabel l-1991, qabel ma dahlu fil-fond il-konvenuti, f'liema kaz seta' kien hemm interruzzjoni permezz ta' l-ittra ufficjali fuq imsemmija. F'kaz ta' dubju, l-Qorti ghandha tiddeciedi favur l-azzjoni, anki minhabba li l-preskrizzjoni giet deskritta bhala "materja odjuza" (Vol. XL P I p. 166).

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, tiddikjara l-azzjoni ntavolata mill-atturi fit-terminu ndikat fl-Artikolu 2156 (f) u tghaddi biex tikkonsidra l-meritu.

Ikkunsidrat:

Il-hajt divizorju ta' l-atturi fih tul ta' wiehed u sebghin (71) pied, li minnhom sitta u sittin (66) pied huwa retropost ghall-proprjeta' tal-konvenuti li testendi wkoll ghal quddiem il-villa ta' Anthony Cassar adjacenti ghal dik ta' l-atturi, li ghandha l-art taghha tliet (3) piedi 'l fuq minn dik tal-gnien tal-villa tal-konvenuti. Il-hajt divizorju jikkonsisti

mall-hajt tas-sejjieh, xi tliet filati gholi n-naha tal-proprjeta' tal-konvenuti u dan warajh ghandu hajt tal-kantun li ghalhekk, huwa sitwat in-naha tal-proprjeta' ta' l-atturi pprovdut bil-qartran bl-gholi ta' hames filati 'l fuq mill-qatran. Il-hajt tal-kantun ghandu hxuna ta' disa' pulzieri u dak tas-sejjieh ghandu hxuna ta' tlettax-il pulzier, biex b'hekk hemm xhuna komplessiva ta' tnejn u ghoxrin pulzier.

Fuq il-wicc tal-hajt tal-kantun hemm *wires* ghaddejjin u mwahhlin bil-clips, waqt li zewg filati tahthom ukoll hemm *wires* imwahhlin bil-*clips* u dawn huma *wires* ta' leletriku.

Il-grampun in kwistjoni huwa mwahhal mall-hajt tal-kantun, in-naha tal-villa konvenuta, hamsin pied mill-hajt divizorju taghha mall-girien in-naha tal-lvant taghha u hamsa u erbghin pied mill-hajt divizorju tal-proprjeta' attrici mall-girien in-naha tal-lvant taghha. Dan il-grampun huwa msaddad u jidher ahjar fir-ritratt Dok. AZ9 mhemuz mar-relazzjoni tat-tekniku fuq imsemmi.

Hawn tidher l-esegwita ta' l-azzjoni attrici. Minhabba grampun jew tlieta msaddin, bla uzu ta' xejn qeghdin jitolbu kumpens ghas-servizz u jippregudikaw relazzjonijiet mall-girien li forsi kien jissarraf f'ferm aktar gid kieku wzaw il-prudenza u l-etika tal-buon vicinat, minflok il-punt tal-ligi

Pero', l-Qorti taghti dritt lill-atturi li jaghmlu din it-talba.

Fil-kawza <u>Emanuel Abela vs Philip Mifsud</u> deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Novembru, 1997 qalet li jkun hemm appogg dovut jekk hajt divizorju serva sabiex jaghlaq gnien. Hemm appogg anki jekk persuna ma jkunx uza dan il-hajt sabiex jifred il-bini tieghu. F'din il-kawza rrizulta li l-konvenut Mifsud kien sammar xi msiemer fil-hajt ta' l-appogg u b'hekk gie meqjus li ezercita d-dritt tieghu ta' appogg. Kien dovut ihallas anki jekk aktar 'il quddiem dawn l-imsiemer gew imnehhija.

Ghalhekk, tajjeb jew hazin il-konvenuti jridu jhallsu lill-atturi ammont ta' kumpens ghal dawn il-grampuni. Tibqa'

l-kwistjoni, jekk dan il-kumpens ghandux jinvolvi l-prezz tal-hajt kollu jew inkella limitat ghall-uzu taghhom.

Fil-kawza Azzopardi vs Callus (Vol. XXXVII P. I p. 746) il-Qorti qalet, "Id-disposizzjoni ta' l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili (illum 418[1]) jaghti lil kull sid il-fakulta li jirrendi komuni, kollu jew f'bicca, hajt li jmiss mall-fond tieghu bil-kundizzjonijiet hemm specifikati mentri l-Artikolu 457 (illum 420) jimponi lill-vicin l-obbligu li jikkontribwixxi sehmu mill-ispejjez tal-bini jew ta' tiswija ta' hitan li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi.

Dawn iz-zewg dispozizzjonijiet jipproducu effetti diversi, billi fl-ewwel kaz il-vicin jista', imma mhux obbligat, jezercita dak id-dritt, mentri d-dritt provedut fl-Artikolu 457 (illum 420) jikkonstitwixxi obbligu ghall-vicin l-iehor li ma jistax jehles minnu hlief billi jcedi nofs l-art li fuqha l-hajt li jaqsam ghandu jinbena u jirrinunzja ghall-jedd tieghu ghall-komunjoni fuq dak il-hajt.

Barra minn dan, mentri l-appogg fl-ewwel kaz, jippresupponi li l-hajt ikun gia' tela' a spejejz biss ta' min bnieh, l-Artikolu 457 jippresuponi li l-kostruzzjoni tal-hajt isir miz-zewg proprjetarji u bi spejjez komuni b'mod, li jekk wiehed minnhom ma jipprevalixxix ruhu minn dan id-dritt li taghtih il-ligi u jibni hajt ghall-rasu, ma jistax imbaghad idur fuq il-vicin ghall-sehmu mill-ispejjez u l-valur ta' l-art ghaliex ma jistax jobbligah jakkwista l-komunjoni tal-hajt. Ghaldaqstant, l-azzjoni derivanti mill-Artikolu 455 hija differenti minn dik derevanti mill-Artikolu 457 u jekk jirrizulta li l-azzjoni ezercitata hija dik ibbazata fuq l-Artikolu 455, l-attur ma jistax jobbliga lill-vicin jirrendi komuni l-hajt kollu imma jista jobbligah biss illi jhallas ta' dik il-parti tal-hajt illi huwa maghha appogga l-bini tieghu."

F'din il-kawza, l-Qorti jidhrilha, illi l-azzjoni attrici hija bazata fuq l-Artikolu 418(1) tal-Kap. 16 u dana billi tali azzjoni hija wahda fakultattiva u tippresumi li l-hajt diga ttella' a spejjez ta' min bnieh u ghalhekk, il-konvenuti llum huma obbligati biss li jhallsu ta' dik il-parti ta' hajt li huma appoggaw jew inkella ggwadanjaw xi servizz minnu.

F'dan il-kaz il-grampun jew tlieta, kif jidhru mid-Dok. AZ9 tar-relazzjoni.

F'pagna tnejn u erbghin tar-relazzjoni, t-tekniku kien ta' l-opinjoni li f'kaz din l-Onorabbli Qorti tasal biex tilqa' d-domandi attrici, l-hlas likwidat ghandu jkun biss dak il-valur tal-hajt fis-somma ta' mija u telettax-il lira Maltin u tmienja u erbghin centezmu (Lm113.48) u mhux valur li jinkludi dak ta' l-art sottostanti l-istess hajt.

Il-Qorti tirrileva, li din l-ahhar figura tirrifletti l-valur ta' l-appogg kollu, mhux ta' dik il-parti li rrenda s-servizz lill-konvenuti. Il-Qorti difficli tasal ghall-konkluzjoni kemm jiswa' dan is-servizz mehud in konsiderazzjoni l-esegwita' taghha. Ir-ritratt, Dok. AZ9 jixhed dan.

Fortunatament ghandha l-konfort tal-kawza <u>Bisazza vs Grima</u> deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Novembru, 1912 li kienet tirrigwarda kostruzzjoni ta' hajt traversa l-hajt ta' l-appogg u l-konvenut kien imgieghel ihallas ghal dik il-parti tal-hajt ta' l-appogg okkupat mill-hajt travers qiesu wisa' ta' kolonna ta' disa' pulzieri.

F'dan il-kaz, il-gebla fejn qeghdin il-grampuni mhijiex qieghda fl-arja izda mqieghda gebla fuq ohra sal-pedamenti. Il-Qorti ghalhekk trid tikkalkola l-valur tal-gebel bil-kriterju fuq inghad biex jigi kalkolat il-kumpens.

Ghalhekk, trid tasal ghall-figura *arbitrio bono viri* u tistabilixxi dan il-kumpens fl-ammont ta' hamsin lira Maltin (Lm50). Bl-ispejjez, illi ghandhom jinqasmu kwantu ghal tliet kwarti ghall-atturi u kwart ghall-konvenuti, bl-interessi legali li jibdew jghaddu mid-data ta' din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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