MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2006

Avviz Numru. 1743/1997/1

Joseph u Lilian konjugi Caligari

vs

Dottor Anthony sive Tonio Xuereb u Anne mart l-imsemmi Dottor Tonio Xuereb ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-22 ta' Awissu 1997 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas tas-somma ta' sitt mija u tmintax-il lira Maltin u tnejn u tletin centezmu (Lm618.32) rapprezentanti l-hlas ta' dritt ta' appogg minnhom lilhom dovut bhala rizultat ta' bini gdid li huma bnew u serrhu mall-proprjeta' ta' l-istess atturi kif jirrizulta minn kont mahrug mill-perit tekniku Paul Micallef datat 17 ta' April 1996.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-14 ta' Mejju 1996 u tat-8 ta' Lulju 1996 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-10 ta' Dicembru 1996 u bl-imghaxijiet legali sal-jum tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

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

1. Illi s-somma pretiza mhux dovuta. Kienu biss dovuti Lm191 li l-esponenti offrew lill-attur u ddepozitaw wara li gew rifjutati fis-7 ta' Jannar 1997, (Ced. Dep. 26/97);
2. Illi l-atturi bnew il-hajt originali fuq il-linja divizorja u mhux fuq l-art taghhom, u ghalhekk ebda dritt ta' appogg ma hu dovut, billi l-hajt in kwistjoni huwa ga komuni;
3. Illi, bla pregudizzju ghal dak li nghad, l-appogg huwa dovut biss ghal dik il-parti tal-hajt li maghha materjalment sar l-appogg, u ta' dan l-esponent ga ddepozita kif fuq inghad.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Dicembru 1997, fejn innominat lit-tekniku AIC Albert Fenech sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat fit-8 ta' Gunju 2005 u mahluf fil-25 ta' Ottubru 2005;

Rat illi l-partijiet ghazlu li jaghmlu domandi teknici ulterjuri lit-tekniku; u

Rat ir-risposti ghal dawn id-domandi pprezentati fis-6 ta' Frar 2006 u mahlufa fl-14 ta' Marzu 2006;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-atturi xtraw il-*plot* 45 fi Triq il-Qaliet, Marsaskala minghand is-socjeta' San Tumas Shareholdings Loimited, permezz tal-kuntratt datat 13 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-nutar Joseph Raphael Darmanin. Eventwalment fuqha bnew id-dar taghhom imsemmija "Asfodel", Triq il-Qaliet, Marsaskala bil-hitan divizorji ta' mal-*plots* adjacenti fuq il-linja medjana.

Il-konvenuti, minn naha l-ohra xtraw il-*plot* adjacenti, plot 46 fl-istess triq u minghand l-istess vendituri, permezz tal-kuntratt datat 3 ta' Settembru, 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone u fuqha bnew id-dar taghhom imsemmija "Il-Mizieb", illi giet tmiss mad-dar ta' l-atturi.

Iz-zewg fondi jikkonsistu f'*semi basement*, fejn hemm *garage* fil-pjan terren u fl-ewwel sular sovrastanti s-*semi basement*. Il-hajt divizorju ta' bejn il-fondi in kwistjoni imbena fl-interita' tieghu mill-atturi b'gebel singlu, mehxejn disa' (9) pulzieri, b'nofs il-hxuna tal-hajt fuq kull naha tal-linja medjana.

Il-konvenuti, pero' ma kienux kuntenti b'dan il-hajt, kemm minhabba l-kwalita' tieghu kif ukoll ghall-mod kif inhadem, fejn minhabba diversi ilmenti, kif jirrizultaw mill-istess relazzjoni tal-perit tekniku, ghazlu li jtellghu qoxra hajt ghalihom u rrendew komuni biss dik il-parti fejn ghandhom it-tarag u fejn hemm il-*front garden*.

Bi ftehim bejnithom, il-partijiet iddecidew li jimlew l-ispazju bejn iz-zewg hitan b'*sealing compound* sabiex jipprotegu l-fondi rispettivi mill-umdita'. Kif tajjeb osserva l-perit tekniku fir-relazzjoni [para. 65], il-problema krucjali tibqa' jekk li l-konvenuti tellghu qoxra hajt tmiss jew kwazi tmiss mall-hajt divizorju mtella' mill-atturi, jikkonstitwijx appogg jew le meta l-ispazju ta' bejn dawn il-hitan gie ssigillat bil-kunsens ta' l-istess atturi.

Il-Qorti taqbel mall-konkluzjoni tal-perit tekniku meta qal li f'dawn ic-cirkjostanzi m'ghandux ikun hemm hlas ta' appogg. Hawnhekk, il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Ottubru 1998, fl-ismijiet <u>Angolina Attard vs Bartholomeo Camilleri</u>

fejn ghamlita cara li ma jkun hemm l-ebda appogg semplicement billi jinghalaq l-ispazju bejn zewg hitan divizorji. L-istess sentenza ghamlet referenza ghall-kawzi ohra sabiex tiggustifika l-konkluzjoni taghha.

Fil-kawza Spiteri vs Fenech deciza mill-Prim 'Awla fil-25 ta' Gunju 1993, il-Qorti li skond l-interpretazzjoni moghtija konstantament mill-Qrati taghna, "Il-kelma appogg, ikun dan l-appogg u ghalhekk ikun hemm il-kumpens meta jkun hemm l-andentellament tal-bini mall-hajt ta' haddiehor jew meta jitwahhal mieghu xi haga li jirrendi servizz lil vicin."

Din il-Qorti, kif preseduta kellha okkazjoni telabora fuq it-tifsira tal-kelma servizz, u fil-kawza Henry Vella vs John Sciberras deciza fil-5 ta' Mejju 1994, qalet, "Is-servizz li ssemmi s-sentenza fuq imsemmija [Spiteri vs Fenech] irid ikun ferm aktar evidenti u utilitarju b'mod li jikkrea beneficcju jew vantagg ghal min jipprattikah." Irrizulta f'dan il-kaz illi l-konvenuti utilizzaw biss il-parti ta' quddiem tal-hajt divizorju fejn hemm il-*front garden* u it-tarag. F'paragrafu 66 tar-relazzjoni tieghu, it-tekniku ikkalkola l-appogg ipprattikat mill-konvenuti ghal din il-parti tal-hajt divizorju fl-ammot ta' mija u tmienja u tmenin lira Maltin u tlettax-il centezmu (Lm188.13). U hawnhekk, il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 418 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ahjar spjegata bis-sentenza Azzopardi vs Callus riportata fil-Volum XXXVII P1 p 746. il-Qorti qalet, "Id-dispozizzjoni ta' l-Artikolu 455 [illum 418] tal-Kodici Civili jaghti lil kull sid il-fakolta li jirrendi komuni, kollu jew bicca, hajt li jmiss mall-fond tieghu, bil-kondizzjonijiet hemm specifikati; mentri l-Artikolu 457 [illum 420] jimponi lill-vicin l-obbligu li jikkontribwixxi sehmu mill-ispejjez ghall-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 prevedut fl-Art. 457 jikkostitwixxi obbligu ghall-vicin l-iehor, li ma jistax jehles minnu hlief billi jcedi nofs l-art li fuqha l-hajt jaqsam ghandu jinbena u jirrinunzja ghall-jedd tieghu ta' komunjoni fuq dak il-hajt [Art. 459 (illum 422)] … Ghaldaqstant, l-azzjoni derevanti mill-Art. 455 hija minn

dik derevanti mill-Art. 457 u jekk jirrizulta li l-azzjoni ezercitata hija dik bazata fuq l-Art. 455, l-attur ma jistax jobbliga lill-vicin jirrendi komuni il-hajt kollu, imma jista' jobligah biss li jhallas ta' dik il-parti tal-hajt li maghha jkun appogga l-bini tieghu."

Din hi s-sitwazzjoni illi ghandna llum u l-attur jista' jobliga lill-konvenuti sabiex ihallsu ghall-parti ta' l-hajt divizorju li gie rez in komun. Pero', fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti jirrilevaw illi l-atturi ma bnewx il-hajt divizorju bil-hxuna tieghu kollu fuq l-art ta' l-istess atturi, ghax appuntu bnewh b'nofs il-hxuna tieghu fuq kull naha tal-linja medjana, u ghalhekk ma hemm ebda dritt ta' appogg ghax b'hekk il-hajt in kwistjoni huwa gia komuni. Pero' fl-istess hin, huma ddepozitaw il-Qorti is-somma ta' mija u wiehed u disghin lira Maltin (Lm191) [cedola ta' depozitu numru 26/97 Dok. AX 16] ghal dik il-parti ta' l-appogg illi maghha materjalment sar l-appogg u dan bla pregudizzju ghal dak illi inghad.

Kif gia nghad, il-kwistjoni principali f'din il-kawza mhuwiex fejn inbena l-hajt divizorju, imma safejn l-atturi kellhom dritt jobbligaw lill-konvenuti jhallsu ghall-appogg ghall-hjat divizorjiu illi m'utilizzawx. Fuq dan il-Qorti diga ppronuncjat ruhha u qalet car u tond li l-konvenuti mhumiex obbligati illi jhallsu ghall-hajt illi ma utilizzawx imma ghal biss dik il-parti illi ghamlu uzu minnha, li fil-konsiderazzjonijiet teknici gew valutati mill-perit fis-somma ta' mija u tmienja u tmenin lira Maltin u tlettax-il centezmu (Lm188.13). Fuq din l-opinjoni teknika l-Qorti mhijiex sejra tiddipartixxi.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe deciza fid-9 ta' Frar 2001, il-Qorti qalet li, "L-opinjoni teknika konfermata bil-gurament minn perit tekniku, bhal kull prova ohra setghet tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapricjozament, imma biss fejn tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu stabbilit, anki mill-gurisprudenza, li l-Qorti ma kellhiex twarrab u tiskarta opinjoni ta' perit tekniku minnha nominat ghaliex dik, kif

inghad, tikkonstitwixxi element ta' prova importanti jekk mhux determinanti li kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant."

Mill-bqija il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza kkwotata mill-konvenuti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet li hija materjali hafna ghall dan il-kaz.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsuhom is-somma ta' mija u tmienja u tmenin lira Maltin u tlettax-il centezmu (Lm188.13) rapprezentanti l-hlas ta' dritt ta' appogg minnhom lilhom dovut bhala rizultanti ta' bini gdid illi bnew bejn l-istess proprejatjiet.

Ghal dak illi jirrigwarda l-ispejjez, peress illi rrizulta li l-konvenuti ddepozitaw fis-7 ta' Jannar 1997 u cioe' qabel il-prezentata ta' din il-kawza, is-somma ta' mija u wiehed u disghin lira Maltin (Lm191) [bhala kontribuzzjoni ghall-appogg bejn il-proprejta' ta' l-esponenti u ta' l-intimati, fi Triq il-Qaliet, Wied il-Ghajn.] liema soma tissupera dik li aggudika l-perit tekniku, allura din il-Qorti jidhrilha illi l-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom ikunu kollha sopportati mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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