MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 134/2008/1

Vincent u Josephine konjugi Camilleri

vs

Helen Pavia

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Lulju, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal
>
> Ra l-Avviz tat-Talba li biha l-atturi talbu li l-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma t'elf, disa' mija u erbgha u sittin Euro u sebgha u erbghin centezmu (€1,964.47) - (Lm843.35) rapprezentanti nofs l-ispejjez inkorsi mill-atturi konjugi Camilleri ghall-bini tal-hajt divizorju bejn il-porzjoni diviza tal-art proprjeta' taghhom u l-

porzjoni diviza tal-art proprjeta' tal-konvenuta entrambi sitwati fi Triq Hal Gharghur, Birkirkara li ghandu jigi lilhom refuz mill-konvenuta. Illi l-bini ta' dan il-hajt divizorju gie ordnat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili bis-sentenza taghha tal-20 ta' Marzu, 2003 wara li l-kawza fl-ismijiet 'Vincent Camilleri et vs Helen Pavia' Citaz Numru 2238/00 TM u skond l-istess sentenza dan il-hajt kellu jinbena a spejjez ugwali tal-partijiet (nofs kull naha). Minkejja diversi nterpellazzjonijiet ghall-hlas, inkluza ittra ufficjali datata 21 ta' Novembru, 2006 il-konvenuta baqghet inadempjenti u ma hallsitx dak minnha dovut lill-atturi konjugi Camilleri u ghalhekk qieghda ssir din il-kawza. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Novembru, 2006 u bl-imghax legali dekorribbli mill-21 ta' Novembru, 2006 (id-data tal-imsemmija ittra ufficjali) sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta li biha wiegbet illi fl-ewwel lok il-konvenuta m'ghandiex tkun responsabbli ghall-ebda spiza peress illi x-xoghol kollu sar minghajr il-kunsens u konsultazzjoni, u addirittura ad insaputa tal-konvenuta, u dan:

1. a) minkejja diversi interpellanzi, anke verbali, sabiex jersqu ghall-ftehim dwar ix-xoghol li kellu jsir (Dok A);
b) lanqas ma ntalbet applikazzjoni tax-xoghol mill-MEPA ghalkemm rikjest mil-ligi, tant illi l-hajt gie milqut b'Enforcement Notice;
c) lanqas ma sar rikors quddiem il-Qorti kompetenti biex jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet wahedhom a spejjez tal-intimata.

2. Bla pregudizzju ghall-premess ix-xogholijiet saru hazin peress illi:
a) saru kontra s-suggerimenti maghmula minn surveyor maqbud mill-kontendenti, ghalkemm kien hemm qbiel verbali dwarhom (Dok B);

b) ix-xoghol kien milqut b'Enforcement Notice li gie sanzjonat recentement;
c) l-atturi naqsu li jipproducu certifikat tal-Perit bhala konferma li x-xoghol sar skond is-sengha u l-arti ghalkemm mitlub ghal dan diversi drabi (mhuwiex hajt tas-sejjiegh veru kif kien hemm ftehim li kellu jsir.
3. Bla pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jgibu prova illi huma fil-fatt hallsu l-ammont mitlub.

4. Bla pregudizzju ghall-premess l-ammont pretiz huwa ezagerat peress illi:
a) mhux skond it-tariffi imposti mil-ligi;
b) jinkludi kwantitajiet ezagerati ta' materjal;
c) jridu jingiebu l-ircevuti fiskali tal-ispejjez inkorsi.

5. Bla pregudizzju ghall-premess l-atturi ikkawzaw diversi danni lill-esponenti fil-proprjeta' taghha meta wettqu x-xoghol mertu tal-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

7. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Sema' x-xhieda tal-Perit Godwin Abela, Vincent Camilleri, il-Perit Alan Saliba, Ivor Robinich, Joseph Pavia, Emanuel Borg, Bonnie Farrugia u l-Perit Anthony Fenech Vella.

Sema' t-trattazjoni ta' l-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Marzu, 2003 fil-kawza fl-ismijiet 'Vincent Camilleri et vs Helen Pavia' gie deciz illi l-proprjeta' f'Gharghur Road, Birkirkara li kienet tappartjeni lill-kontendenti fis-sehem ta' nofs

indiviz bejniethom, tigi diviza u li bejn iz-zewg porzjonijiet jittella' hajt divizorju bejniethom bi spejjez ugwali bejn iz-zewg partijiet.

Illi din is-sentenza giet segwita permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Marco Burlò tat-22 t'Ottubru, 2004.

In segwitu saru diversi tentattivi bejn il-partijiet sabiex jittella l-imsemmi hajt divizorju. L-attur Vincent Camilleri jwahhal fil-konvenuta Pavia billi jsostni li din olssija zewgha, kienet intranzigenti u da parti tieghu Joseph Pavia jghid illi mhux hu kien qed izomm izda kienet l-inadempjenza tal-kontro-parti.

It-Tribunal kellu opportunita' li jisma' lill-partijiet f'din il-kawza u huwa tal-fehma li jxaqleb aktar lejn il-verzjoni moghtija mill-attur Vincent Camilleri u fil-fatt jidher evidentissimu illi l-konvenuta Pavia tramite zewgha ghamlu minn kollox sabiex ifixklu biex dan il-hajt ma jitlax. Di fatti jirrizulta provat ghas-sodisfazzjon ta' dan it-Tribunal illi l-partijiet kienu ftehmu li jitqabbad *surveyor* Randolph Camilleri sabiex jistabbilixxi l-linja divizorju preciza *on site* izda l-ufficju ta' Randolph Camilleri talbu li jigi ffirmat ftehim li l-partijiet jikkomettu ruhom ghall-hlas tas-servizzi tieghu izda ghalkemm l-attur iffirma ma jirrizultax li l-konvenuta ffirmat. Kien ghalhekk li Vincent Camilleri mbaghad inkariga lill-Perit Alan Saliba sabiex dan il-hajt divizorju jitla' taht id-direzzjoni tieghu.

Il-Perit Alan Saliba inkariga surveyor u stabilixxa *on site* l-linja divizorja preciza u eventwalment ittella' l-hajt divizorju mertu ta' dawn il-proceduri. Il-hajt inbena taht id-direzzjoni tal-istess Perit Alan Saliba u fix-xhieda tieghu l-Perit ikkonferma bil-gurament illi dan il-hajt ittella' skond l-arti u s-sengha.

Sa meta ttella' l-hajt ma kienx hemm applikazzjoni mal-MEPA u fil-fatt hareg Enforcement Notice wara li kien sar rapport minn Joseph Pavia u ghalhekk l-attur Vincent Camilleri applika mal-MEPA biex jissanzjona kemm dan il-hajt u kif ukoll xi xogholijiet ohra li kien ghamel fil-proprjeta' tieghu. Din l-applikazzjoni ggib in-numru 3841/06 u giet approvata fit-22 t'Ottubru, 2007. In segwitu il-konvenut Pavia ghamel rapport ulterjuri fis-sens illi huwa allega illi dan il-hajt ma kienx konformi mal-permess tal-MEPA ghal zewg ragunijiet principali: l-ewwel raguni ghaliex fil-pedament intuza l-gebel tal-kantun u t-tieni raguni hija fis-sens illi mal-wicc tal-hajt sar il-*coping* tal-konkos.

Dwar l-ilment fir-rigward tal-pedamenti, xehdu Bonnie Farrugia u Emanuel Borg tal-MEPA li kkonfermaw li l-pedament huwa konformi mal-applikazzjoni tal-izvilupp u allura huwa legali.

Ghar-rigward tal-*coping* huma xehdu illi dan ma sarx skond l-imsemmi permess u fil-fatt recentement Vincent Camilleri inghata perjodu ta' tmien gimghat sabiex inehhi dan il-*coping* tal-konkos. It-Tribunal jidhirlu illi l-problema dwar il-*coping* hija kwistjoni *de minimis* u m'ghandiex tfixkel dan it-Tribunal milli jaghti s-sentenza b'dan illi ovvjament ser isir tnaqqis tal-valur tal-*coping*. Billi dan ma sarx skond kif tirrikjedi l-ligi, il-konvenuta m'ghandiex thallas ghalih.

Ghar-rigward tal-kumplament tal-hajt pero' jirrizulta ampjament ipprovat illi dan huwa mibni skond l-arti u s-senghau konformament mal-permess tal-MEPA. Skond id-dokumenti esebiti jirrizulta illi l-*coping* tal-konkos huwa stmat ghal mija u erbgha u hamsin Euro u wiehed u tmenin centezmu (€154.81) - Lm66.46c) u meta wiehed iqies illi fuq din il-partita tal-kont hemm ukoll elementi ulterjuri bhal hlasijiet tal-Perit u l-persentagg ghad-dritt tal-kejl, it-Tribunal jidhirlu illi mill-kont totali ghandu jkun hemm tnaqqis ta'

> sebghin Lira Maltin (Lm70) li huma ekwivalenti ghal mija u tlieta u sittin Euro (€163.06). Naturalment huwa biss nofs dan l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-ammont mitlub fil-kawza u ghalhekk it-talba attrici ser tigi ridotta bl-ammont ta’ wiehed u tmenin Euro u tlieta u hamsin centezmu (€81.53) - (Lm35.00) biex b’hekk l-ammont dovut mill-konvenuta huwa t’elf, tmien mija u tnejn u tmenin Euro u erbgha u disghin centezmu (€1,882.94) - (Lm808.35). Stante li dan huwa ammont minimu, m’ghandux jkun hemm rifless fuq il-kap tal-ispejjez.
>
> Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma t’elf, tmien mija u tnejn u tmenin Euro u erbgha u disghin centezmu (€1,882.94) - (Lm808.35) bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kif mitluba.”

L-ilmenti li l-konvenuta tadduci bhala bazi ghall-appell taghha minn din is-sentenza huma, sintetikament, dawn li gejjin:-

(1) Mhux minnu li hi ma kkoperatx ma’ l-atturi fl-erezzjoni tal-hajt divizorju;

(2) L-atturi ma kellhom ebda dritt jitolbu kumpens ghaliex ix-xoghol ma kienx necessarju, sar unilateralment u hu kontra r-regolamenti u r-regoli ta’ l-arti u s-sengha;

(3) Il-kwantum ta’ l-ispejjez hu ezagerat u barra minn hekk, f’kull kaz, hi ma kellhiex tkun responsabbli ghall-imghaxijiet fuq dawk l-ispejjez ghaliex in-nuqqasijiet huma attribwibbli lill-atturi u mhux lilha;

Il-punt tat-tluq tal-vicenda processwali *de qua* jaf il-bidu tieghu lid-decizjoni tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta’ Marzu, 2003 fil-kawza bejn l-istess partijiet (Citazz. Nru. 2238/2000/TM). Fiha gie determinat u deciz illi l-kontendenti, kom-proprjetarji tal-ghalqa, jghaddu ghad-

divizjoni ta’ l-istess f’zewg porzjonijiet. Gie ordnat ukoll illi a spejjez ugwali jittella’ hajt divizorju bejn iz-zewg porzjonijiet fil-mod stabbilit mill-perit relatur f’dik il-kawza;

Bhala fatt, l-atti istruttorji tal-kaz prezenti jistabilixxu s-segwenti aspetti ta’ rilevanza:-

(1) Li dik id-decizjoni giet konsegwita minn kuntratt ta’ qasma ppubblikat fit-22 ta’ Ottubru, 2004 (ara kopja tieghu a fol. 31);

(2) Nonostante l-ittra tal-legali ta’ l-atturi tal-25 ta’ Ottubru, 2004 (fol. 55) bl-invit ghall-access ghal skop tal-qasma materjali, il-konvenuta ma werietx wisq hegga jew entuzjazmu biex tali qasma ssir tant li l-hajt ittella bl-inizzjattiva ta’ l-atturi u ghas-spejjez taghhom. Ara xhieda ta’ l-attur Vincent Camilleri (fol. 15 u r-ricevuti relattivi esebiti minn fol. 41 sa fol. 47;

(3) Ix-xoghol relattiv tal-bini tal-hajt sar ghab-bazi tas-*survey* kondott mill-Arkitett Alan Saliba u taht id-direzzjoni ta’ l-istess. L-imsemmi Arkitett kien sodisfatt li l-hajt inbena skond l-arti u s-sengha. Ara deposizzjoni ta’ dan il-Perit a fol. 20. Bil-kontra, skond il-fehma tal-Perit Anthony Fenech Vella (fol. 73) inkarigat mill-konvenuta, il-metodu tal-kostruzzjoni tal-hajt ma kienetx regolari minhabba l-assenza ta’ “*weep holes*”, is-superament tal-livell tal-hamrija mill-pedamenti tal-kantun u l-applikazzjoni ta’ saff konkos fuq wicc il-hajt. Ara rapport tieghu a fol. 76;

(4) Il-provi juru wkoll illi fuq rapport tal-konvenuta interveniet il-MEPA minhabba allegati irregolaritajiet fil-kostruzzjoni tal-hajt. Fil-kuntest, ix-xhud Ivor Robinich (fol. 23) iddepona li l-irregolaritajiet li kienu jezistu gew sanzjonati bl-approvazzjoni tal-MEPA tat-22 ta’ Ottubru, 2007 (fol. 62) mentri xhud iehor ta’ l-istess Awtorita`, l-Enforcement Officer Emanuel Borg (fol. 77), iddikjara li filwaqt li kien hemm non-konformita` ma’ l-Avviz Legali 160 ta’ l-1997 relattiv ghall-hitan tas-sejjieh u strutturali rurali in referenza ghall-applikazzjoni ta’ saff konkos fuq

wicc il-hajt, mill-kumplament ma kien hemm ebda *infringement* ohra u lanqas ma kien hemm Enforcement Order in vigore;

Ipprecizati dawn il-fatti, din il-Qorti ma tistax ma tikkonkordax ma’ l-espressjoni ta’ fehma tat-Tribunal illi in bazi ghar-rizultanzi probatorji l-bilanc tal-kredibilita`, kwantu ghan-nuqqas ta’ kollaborazzjoni serja u effettiva da parti ta’ l-appellanti, ghandu jxaqleb favur l-atturi appellati. Wara kollox, il-qofol tal-kontestazzjoni ma kienetx strettament din, anke ghaliex, skond Joseph Pavia zewg l-appellanti, “il-kwestjoni hija fuq il-kwalita` tal-hajt u jidhirli wkoll li l-ispejjez huma esagerati”. Ara xhieda tieghu a fol. 25;

Fil-korp tar-rikors ta’ l-appell taghha l-appellanti tirrikorri ghal kuncett “ta’ l-ispejjez necessarji”. Anke jekk dan ma tghidux espressament, jidher li l-appellanti qed tittanta tiehu spunt minn dak tat-test tal-ligi riferibilment “ghall-ispiza mehtiega” u, kwindi ghad-dritt ta’ wiehed mill-komproprjetarji li jobbliga lill-iehor johrog sehmu minn dik l-ispiza (Artikolu 492 tal-Kodici Civili). Tajjeb li fuq dan il-punt jigu denotati zewg aspetti. Il-wiehed illi fil-qafas ta’ l-imsemmi provvediment tal-ligi l-ispejjez necessarji huma dawk intizi ghall-ahjar konservazzjoni tal-haga komuni, b’mod li jigi skansat id-deterjorament jew id-distruzzjoni taghha, f’abbinament mat-tgawdija taghha mill-komproprjetarji. It-tieni aspett huwa dak li l-obbligu ta’ kull komproprjetarju li jikkontribwixxi b’sehmu ghal dawk l-ispejjez jinsorgi mill-fatt ta’ l-uzu konkret tal-haga komuni. Jinghad a propozitu taht din l-ipotesi illi “biex il-kondominu jkollu jedd jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra, purke l-ispejjez ikunu mhux biss ta’ indoli necessarja, imma wkoll kongruwi, ghaliex il-kunsens huwa gust li jkun prezunt meta l-ispiza tkun mhux biss necessarja imma meta biex tigi affrontata intefaq dak l-ammont li huwa strettament bzonnjuz u mhux aktar”. Ara d-decizjoni fl-ismijiet “**Antonio Azzopardi -vs- Emmanuele Abela *et***”, Appell

Inferjuri, 12 ta' Dicembru, 1936 per Imhallef William Harding;

Fil-fattispeci l-materja ma hijiex *stricto jure* wahda ta' "spiza necessarja" izda minn spiza gudizzjalment ordnata minn Qorti ghall-fini tal-qasma fizika tal-ghalqa. Din l-ordni tal-bini tal-hajt u tar-ripartizzjoni ugwali ta' l-ispiza kienet inkombenti fuq iz-zewg kondividendi u la dan kien hekk il-kaz, l-atturi li ezigwewha, ma kellhomx ghalfejn jergghu jirrikorru ghall-ministeru tal-Qorti biex huma jkunu awtorizzati jadempixxxu dik l-istess ordni. Jinghad f'kull kaz fid-decizjoni fl-ismijiet "**Lewis Spiteri -vs- Alfred Laiviera**", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Mejju, 1959, ukoll pronunzjata mill-Onor. Imhallef William Harding, "jekk huwa jezegwixxi dik l-obbligazzjoni minghajr ma jottjeni l-awtorizzazzjoni preventiva tal-Qorti, is-sanzjoni kontra tieghu ma hix dik li huwa jitlef kull dritt ghar-rimbors ta' l-ispejjez li jkun ghamel biex ezegwiha, imma hija dik li huwa jiehu r-riskju li ma jkunx rimborsat ghal kollox jekk l-ispiza li jkun ghamel tigi gudikata eccessiva";

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tal-lanjanza dwar l-eccessivita` ta' l-ispiza. Naturalment, bi twegiba ghat-tieni motiv ta' aggravju ghandu jinghad illi mill-kumpless tal-provi din il-Qorti, bhat-Tribunal qabilha, ma hi xejn konvinta illi l-bini tal-hajt mill-atturi ma kienx wiehed regolamentari, tnehhi l-applikazzjoni tal-konkos fuq wicc il-hajt li t-Tribunal issottratta l-ispiza dwaru mis-somma reklamata, jew li kien kuntrarju ghar-regoli precizi ta' l-arti u tas-sengha, kif hekk kien il-kaz tal-bini ta' hajt tas-sejjieh skond is-sentenza tal-Qorti Civili, Prim' Awla tas-26 ta' Gunju, 1903 in re: "**Tommaso Tonna -vs- Giuseppe Mangion *et***". Mill-provi jirrizulta positivament illi, ghajr ghal dak il-fatt tal-*coping* tal-konkos, ix-xoghol sar b'mod regolari u regolamentari tant li dwaru kien hemm il-konferma permezz ta' "*sanction*" mill-MEPA in addizzjoni ghall-fehma teknika tal-Perit Alan Saliba;

Kwantu ghall-kwestjoni ta' l-ispiza biex gie erett il-hajt tajjeb li jigi osservat qabel xejn illi r-reklam li qed isir mill-atturi appellati ma jikkorrispondix ghan-nefqa effettivament inkorsa minnhom izda limitatament ghar-rimbors ta' nofs l-ispiza ghab-bazi tal-kontijiet iffissati mill-Perit Saliba skond il-prezzijiet vigenti tas-suq. Fuq din il-kwestjoni l-appellanti verament tillimita ruhha fil-kors tal-procediment quddiem it-Tribunal biex b'mod generiku tikkontesta bhala ezagerata din l-ispiza, sopportata, del resto, minn stimi u ricevuti. Fl-ispecifiku ma kkwerelat xejn lanqas meta kellha l-opportunita` li tikkontroezamina lill-Perit Alan Saliba jew fil-kors tax-xhieda tal-Perit Anthony Fenech Vella, prodott minnha. Bhall-ohrajn qablu, anke dan l-ilment ta' l-appellanti ma jisthoqqlux li jigi akkordat;

Dwar l-imposizzjoni ta' l-imghaxijiet kif mitluba, it-Tribunal ma jidherx li ddevja mid-dixxiplina normattiva fl-Artikolu 1141 (2) tal-Kodici Civili li ghad-dekorriment taghhom taghmilhom jghoddu minn sejha ghall-hlas b'att gudizzjarju. Fil-kaz prezenti tali sejha jidher li saret kif evidenzjat mill-ittra ufficcjali tal-21 ta' Novembru, 2006 notifikata lill-appellanti fil-25 ta' Novembru, 2006. Ara kopja taghha a fol. 53 tal-process.

Ghall-motivi kollha predetti l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata tat-Tribunal ikkonfermata, bl-ispejjez ta' din il-procedura a karigu tal-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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