MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2010

Talba Numru. 40/2009

Danny Xerri

vs

Joseph Azzopardi, u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2010, gie kjamat fil-kawza Joseph Portelli ta' Portelli Projects, Triq San Leonardu, Victoria, Gozo

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fl-24 ta' Dicembru 2009, li jghid hekk :-

'Ghid inti konvenut il-ghaliex m'ghandekx tigi kkundannat li thallas lill-attur is-somma ta' disa' mija u hamsa u disghin Euro (€995) dovuti minnek lilu bhala hlas ghal kumpens tal-appogg rigward il-fondi rispettivi taghkom fi Triq Merkanti, Ghajnsielem, skond il-kont rilaxxjat mill-*quantity surveyor* Salvu Bonello ;

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali taht l-artikolu 166A tal-Kap.12 mibghuta lilek konvenut f'Novembru 2009, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti ngunt.' ;

Il-konvenut permezz tar-risposta tieghu pprezentata fid-19 ta' Jannar 2010, eccepixxa :-

'1. Illi jirrizulta li l-attur huwa debitur tal-konvenut fl-ammont ta' €2,729.83 ;

2. Illi ghalhekk jirrizulta li l-ammont dovut lill-konvenut mill-attur wara li jitnaqqas l-ammont ta' €995 huwa ta' €1,734 ;

Salvi eccezzjonijiet ohra.' ;

Ra wkoll il-kontro-talba tal-konvenut li tghid hekk :-

'Ghid inti Danny Xerri l-ghaliex m'ghandekx tigi kkundannat thallas l-ammont ta' €2,729.83 dovuti minnek bhala appogg rigward il-fondi rispettivi fi Triq Merkanti, Ghajnsielem ;

Bl-ispejjez.' ;

Ra r-risposta tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut ipprezentata fis-17 ta' Frar 2010, li tghid hekk :-

'Illi t-talba tal-konvenut hija nfondata fid-dritt u fil-fatt fil-konfront tal-attur, il-ghaliex l-ammont pretiz mill-konvenut mhuwiex dovut mill-attur bensi' minn Joseph Portelli ta' *Downtown*, Triq L-Ewropa, Victoria, Ghawdex, stante illi fil-kuntratt tal-akkwist da parti tal-esponenti minghand l-istess Joseph Portelli kien gie pattwit espressament illi : *purchaser shall not pay nor receive payment with regard to party walls*. Dan s'intendi b'riferenza ghall-bini illi kien jezisti sal-mument ta' dak l-akkwist, liema bini kien jinkludi appuntu l-bini appoggjat mal-hajt divizorju illi tieghu l-konvenut issa qed jitlob il-kumpens minghand l-esponenti ;

Ghaldaqstant hemm lok illi jigi kjamat in kawza l-imsemmi Joseph Portelli ;

Salvi eccezzjonijiet ohra ;

Bl-ispejjez.' ;

Ra l-verbal tal-partijiet tat-28 ta' Jannar 2010, fejn iddikjarawe li qed jaqblu li l-ammonti pretisi minnhom rispettivament bhala hlas tal-appogg huma korretti u li dwarhom m'hemm l-ebda kontestazzjoni. Iddikjaraw inoltre li l-unika kontestazzjoni li hemm hija dwar min ghandu jhallas lill-konvenut l-ammont pretiz minnu fil-kontro-talba, u cioe' jekk huwiex l-attur jew il-predecessur tieghu fit-titolu tal-bini li sussegwentement kien xtara w akkwista l-proprjeta' minghandu l-attur. Qablu ghahekk a skans ta' dewmien zejjed, li fil-kawza jigi kjamat Joseph Portelli ta' Portelli Projects, Triq San Leonardu, Victoria, Ghawdex ;

Minkejja li l-kjamat fil-kawza gie debitament innotifikat bl-avviz tat-talba u bil-verbal tat-28 ta' Jannar 2010, fit-3 ta' Frar 2010, baqa' la deher biex jikkontesta t-talbiet rispettivi tal-partijiet u lanqas ma dahhal risposta ;

Sama' l-provi ;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza ;

Ikkunsidra :

Din hi kawza ta' reklam semplici ghall-hlas tal-appogg talli l-partijiet poggew il-bini taghhom mal-hajt komuni. Hareg mill-provi li l-ewwel li ma bena kien il-konvenut Joseph Azzopardi. Dan kien bena l-hajt komuni sal-ewwel sular mit-triq, li mieghu kien imbaghad pogga l-bini tieghu l-kjamat fil-kawza Joseph Portelli meta zviluppa s-sit tieghu fi Triq Il-Merkanti, Ghajnsielem, u bena l-garage jew garages fil-livell tal-*groundfloor*, u kompla jgholli fuqu bil-

bini ta' sular iehor sakemm imbaghad sab il-bejgh tal-proprjeta' lill-attur ;

Meta l-kjamat fil-kawza biegh lill-attur Danny Xerri, kien gie espressament miftiehem bejniethom fil-kuntratt ta' bejgh li sar fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-16 ta' Gunju 2004, li '*purchaser shall not pay nor receive payment with regard to party walls*'. Inoltre gie miftiehem ukoll fil-kuntratt li '*vendors paid in full all expenses relating to the construction of the site to date*'. L-attur spjega li meta huwa xtara l-proprjeta' minghand Joseph Portelli, il-*groundfloor* kien lest u msaqqaf u l-*first floor level* kien inbena pero' kien ghadu ma giex imsaqqaf, u fil-fatt l-attur kompla l-bini billi saqqaf dan is-sular u bena sular iehor fuqu. Sussegwentement kien rega' kompla jibni l-konvenut u pogga l-bini tieghu mal-hajt li bena l-attur ;

L-appogg likwidat ghal dawk il-partijiet tal-hajt komuni li bena l-attur u li l-konvenut pogga l-bini tieghu maghhom huwa ta' disgha mija u hamsa u disghin Euro (€995) skond il-kont mahrug minn Salvu Bonello u li jinsab esibit a fol.35 tal-process. Dwar dan l-ammont likwidat ghall-partijiet tal-hajt divizorju li bena l-attur m'hemm ebda kontestazzjoni da parti tal-konnvenut, li ddikjara li huwa kien lest li jissaldah purche' li huwa jithallas tal-appogg dovut lilu tal-bini tal-hajt tal-ewwel sular ossia tal-*groundfloor*. Salvu Bonello kejjel u hareg ukoll il-kont tal-pedament u tal-hajt li bena l-konvenut li jammonta ghal hamest elef erba' mija u sitta u disghin Euro u sitta u sittin centezmi (€5,459.66). Dwar dan il-kont lanqas m'hemm ebda kontestazzjoni. Il-konvenut jippretendi nofs dan il-hlas. Il-kwistjoni kollha hi ghalhekk jekk dan l-ammont li l-konvenut qed jippretendi l-hlas tieghu, huwiex responsabbli ghall-hlas tieghu l-attur jew il-kjamat fil-kawza. Fi kliem iehor l-ammonmt pretis mill-konvenut huwiex dovut mill-attur jew mill-kjamat fil-kawza Joseph Portelli ;

Il-ftehim bejn l-attur u l-kjamat fil-kawza meta sar il-bejgh dwar il-hlasijiet tal-appoggi kien wiehed car. M'hemmx dubbju li l-klawsola li saret fil-kuntratt li '*purchaser shall not pay nor receive payment with regard to party walls*',

din kienet tapplika ghall-hitan divizorji li kienu gia' mibnija fi zmien li sar il-kuntratt tal-bejgh, u cioe' l-hajt divizorju tal-*groundfloor* u dak tal-*first floor*. In vista ta' din il-klawsola fil-kuntratt u tad-dikjarazzjoni li saret mill-kjamat fil-kawza fil-kuntratt illi '*vendors paid in full all expenses relating to the construction of the site to date*', dan it-Tribunal m'ghandu ebda dubbju li huwa l-kjamat fil-kawza responsabbli li jaghmel tajjeb ghall-hlas pretis mill-konvenut tal-appogg ;

L-artikolu 992(1) tal-Kap.16 jipprovdi li 'il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom'. Kif sewwa rriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-11 ta' Lulju 1989, fil-kawza fl-ismijiet : **Henry Degabriele noe vs Joseph Pullicino**, il-qofol u l-pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – cjoe' r-*rationalis principium* huwa li *pacta sunt servanda*. Ghaldaqstant il-kjamat fil-kawza huwa responsabbli li jaghmel tajjeb u jhallas lill-konvenut nofs il-kont tal-appogg tal-hajt li bena l-konvenut, u cioe' s-somma ta' elfejn seba' mija u disgha u ghoxrin Euro u tlieta u tmenin centezmi (€2,729.83) billi dan l-obbligu tal-hlas kien assumieh hu u b'mod esklussiv fuq il-kuntratt tal-bejgh li ghamel mal-attur ;

Ghaldaqstant ghall-motivi premessi dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi :

(i) Fl-ewwel lok jilqa' t-talba tal-attur, u jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' disa' mija u hamsa u disghin Euro (€995) bhala kumpens likwidat talli l-konvenut appoggja l-bini gdid tieghu mal-hajt mibni mill-attur. Bl-imghaxijiet fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba sal-hlas effettiv. Spejjez tat-talba a karigu tal-konvenut John Azzopardi ;

(ii) Fit-tieni lok jilqa' wkoll it-talba tal-konvenut fil-konfront biss tal-kjamat fil-kawza, u jikkundanna lill-kjamat fil-kawza Joseph Portelli sabiex ihallas lill-konvenut din is-somma ta' elfejn sebgha mija u disa' u ghoxrin Euro u

tlieta u tmenin centezmi (€2,729.83) bhala kumpens likwidat talli l-kjamat fil-kawza kien appoggja l-bini mtella' minnu mal-hajt li kien bena l-konvenut. Bl-imghaxijiet fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba sal-hlas effettiv. Spejjez tal-kontro-talba a karigu tal-kjamat fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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