QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 18 ta' Frar 2002

Numru 2

Avviz. numru 4/01mm

John Ellul u martu Maria Antoinette

vs

John Grech u martu Janette

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fl-4 ta' Jannar 2001 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi l-ammont ta' hames mija u erbghin lira Maltin u tlieta u ghoxrin centezmi (Lm540.23c) minnhom dovuti ghall-appogg li gie pratikat bil-bini taghhom fi Plot 54, Triq l-Isbark tat-Torok, Birzebbuga mal-bini ta' l-atturi fi Plot 53, fl-istess triq.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali, u bl-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.
Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti Janette Grech giet imharrka inutilment u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-meritu l-ammont pretiz huwa eccessiv peress illi l-appogg ma giex kalkolat sar-rata ufficjali.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta' Frar 2001 fejn innominat lill-Perit Tekniku AIC Valerio Schembri bhala Perit Legali biex jirrelata dwar it-talba ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat li t-tekniku pprezenta r-relazzjoni tieghu fit-12 ta' Ottubru 2001 u mahlufa fis-6 ta' Dicembru 2001.

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

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet hija dwar ir-rata illi ghandha tigi applikata fil-kalkolu ta' l-ammont dovut bhala appogg wara li l-konvenut appogga mal-bini ta' l-attur. Ghal dak illi huwa kejl ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet u qablu illi l-kejlijiet kif komputati mill-perit Saviour Borg huma korretti. Ma jaqblux pero' dwar l-ammont ta' flus illi ghandu jigi applikat ghal dan il-kejl.

Filwaqt illi l-attur qieghed juza l-prezz kurrenti tas-suq, il-konvenut qieghed jinsisti li ghandhom jigu applikati r-rati ufficjali u cioe' dawk stabbiliti mill-*Building Price Control Act 1980.* Peress illi hemm differenza sostanzjali bejn dawn iz-zewg konsiderazzjonijiet, il-partijiet adixxew din il-Qorti sabiex tiddeciedi liema rata ghandha tigi applikata.

Ikkunsidrat:

Jinghad mill-bidu nett illi t-talba ghal hlas ta' appogg hija talba bazata fuq dritt personali u mhux fuq wiehed reali. Din il-Qorti kif preseduta kellha l-okkazzjoni tindaga fit-tul dwar dan id-dritt fil-kawza deciza minnha fl-ismijiet Francis u Carol konjugi Pisani vs Michael u Josianne konjugi Camilleri (avviz 913/98mm). Dan ifisser quindi li d-dritt ma jipprestax ruhu u ghal trasferiment ta' proprjeta' izda biss ghal kumpens dovut lil parti talli dan uza parti mill-hajt ta' haddiehor. Il-fatt illi dan il-hlas huwa kumpens u mhux xi forma ohra, huwa stabbilit sewwa fil-gurisprudenza taghna.

Fil-kawza Bonnici vs Galea (1983) il-Qorti qalet *"l-appogg ghandu jitqies illi gie pprattikat u l-kumpens tieghu setgha gie stabbilit meta x-xoghol vicin appogga l-bini tieghu mal-hajt divisorju jkun tlesta ghal kollox".* L-istess f'Sciberras vs Ruggier [inferjuri 24 ta' April 1982] il-Qorti qalet li l-azzjoni ghall-appogg kien wiehed personali ghal kumpens u mhux prezz ghal xiri ta' proprjeta' [ara wkoll Angela Spiteri vs Noel Fenech PA 25 ta' Gunju 1993]. Ghalhekk stante li si tratta ta' kumpens u mhux

bejgh ta' xi art ma jidhrilhiex illi ghandhom japplikaw id-disponsizzjonijiet tal-*Building Price Control Act 1980.*

Il-kumpens ghandu jigi kalkolat mod iehor, kif ghallmet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Bonnici vs Spiteri [1951] fejn qalet illi ghal dak li huwa valur tal-hajt komuni jrid jitqies il-valur tal-hajt komuni u ta' l-art ta' tahtu. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li tali kalkolu ma jistax isir fuq valuri stabbiliti ghoxrin sena ilu ghax dan ma jigix jirrispetta l-vera valur fil-mument meta gie prattikat l-appogg. Il-kumpens quindi, jrid jigi kalkolat fuq il-valuri reali meqjusin skond il-prezz kurrenti tas-suq, ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi l-attur ghandu ragun meta huwa pprezenta l-kont tieghu kif ikkalkolat mill-Perit Saviour Borg ibbazat fuq il-prezzijiet kurrenti.

Fil-konsiderazzjonijiet tieghu t-tekniku wasal ghal konkluzzjoni illi dawn il-kejlijiet huma korretti. Fid-dawl tar-rati kummercjali applikabbli ghaz-zmien meta gie ezercitat l-appogg mill-konvenut. Il-Qorti ghalhekk jidhrilha illi l-attur ipprova l-kaz tieghu li jimmerita konferma.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi l-ammont ta' hames mija u erbghin lira Maltin u tlieta u ghoxrin centezmi (Lm540.23c) minnhom dovuti ghall-appogg li gie pratikat mill-bini taghhom fi Plot 54, Triq l-Isbark tat-Torok, Birzebbuga mal-bini ta' l-atturi fi Plot 53, fl-istess triq.

Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika ta' dan l-avviz kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit

Dep Reg