MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 476/2010

Joseph u Tereza konjugi Abela

vs
Christopher Morley u Louise Manduca

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-10 ta' Mejju 2010 li jghid hekk:

1. Illi huma sidien tad-dar numru 159,' Redentur', Triq il-Kbira, Haz-Zebbug;

2. Illi fuq ix-xellug tal-imsemmija dar (meta wiehed ihares mit-triq) hemm id-dar, proprjeta tal-girien konvenuti, numru 155, 'Lynwood', Triq il-Kbira, Haz- Zebbug bil-gnien retrostanti, b'dana illi l-parti tal-dar tal-atturi li tmiss ma' dan il-gnien tikkonsisti kollha f'ambjenti interni tal-abitazzjoni;

3. Illi fl-imsemmi gnien tal-konvenuti hemm 'creeper' cioe sigra tal-bouganville, li hija mifruxa mal-hajt divizorju li jifred il-gnien u l-abitazzjoni tal-atturi, maqbuda ma' xbieki ibboltjati mal-hajt, liema sigra hija fl-gholi taz-zewg sulari tad-dar tal-atturi, u testendi kwazi ghat-tul kollu tal-hajt u hija densa cirka tliet piedi mill-wicc tal-istess hajt, kif jidher mir-ritratti f'Dok. A (mehud minn wara tal-proprjetajiet adjacenti tal-partijiet);

4. Illi b' sentenza tat-28 ta' April 2004, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta), kontra Ian Decesare u Sally-Lynne Decesare l-awturi tal-konvenuti odjerni, fl-ismijiet 'Joseph u Tereza konjugi Abela vs Ian u Sally-Lynne konjugi Decesare' (Avviz Nr. 461/0IJAB), l-imsemmija Decesare gew ikkundannati sabiex sat-28 ta' Mejju, 2004 inehhu x-xtieli ossija 'creepers' kif ukoll ix-xibka jew xbieki imwahhlin mal-hajt li jifred il-gnien tad-dar tal- konvenuti (Decesare), 'Lynwood', 155, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug minn mal-fond 155, 'Redentur' Triq il-Kbira, Haz-Zebbug, proprjeta' tal-atturi u ai termini tal-artikolu 437 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess Qorti ordnat li matul is-sajf ta' kull sena l-atturi jistghu jidhlu u jaccedu·mill-fond taghhom sabiex ikunu jistghu ikahhlu u jmantnu l-istess hajt min-naha tal-faccata esterna tieghu, li jaghti ghal fuq il-gnien tal-konjugi Decesare, bl-ispejjez;

5. Illi filwaqt li l-imsemmija Decesare ma kienux appellaw kontra din is-sentenza, izda kienu intavolaw kawza ghar-rittrattazzjoni fl-ismijiet 'lan u Sally- Lynn Decesare vs Joseph u Tereza Abela 'Citazzjoni Numru 395/04DM, l-atturi odjern konjugi Abela u l-imsemmija Decesare kienu ittransigu definittivament din il-kawza, permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni, ippubblikat fit-2 ta' Frar 2005, fl-atti ta' Nutar Marco Buttigieg, kopja annessa bhala Dok B;

6. Illi sabiex l-atturi odjerni jizguraw li l-imsemmi hajt u partikularment il-wicc tan-naha taghhom li jaghti gol-ambjenti interni tad-dar taghhom, jigi prottett kontra l-umdita' u kwalunkwe hsara jew effett negattiv li jistghu jigu ikkagunati minhabba it-tqabbid tal-bouganvilla mal-istess hajt fuq in-naha l-ohra, gie miftiehem fl-imsemmi kuntrattt ta' transazzjoni li l-imsemmija Decesare, ghandhom jaghmlu certu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-wicc tal-hajt kollu li jaghti fuq il-gnien, kif ukoll taht il-parti tal-hajt miksija bil-bouganvilla, li dwarha gie ukoll miftiehem u precizat x'metodu ta ' manutenzjoni ghandu jintuza;

7. Illi fl-imsemmi kuntratt ta' transazzjoni, Decesare obbligaw ruhhom fil-klawsola numru (5), illi fl-eventwalita li jbieghu jew jittrasferixxu l-imsemmija dar Nr 155 'Lynwood', Triq il-Kbira, Haz-Zebbug, jizguraw illi fl-eventwali kuntratt tiddahhal klawsola li min ikun ser jixtri jew jakkwista ikun marbut kemm hu, is-successuri tieghu jew l-aventi kawza tieghu, bl-istess obbligi assunti minn Decesare u cioe' li:

(a) imantnu n-naha taghhom tal-hajt divizorju kollu w a tenur tal-artikolu numru erba' mija u tmienja u ghoxrin (428) tal-Kodici Civili jaghmlu dawk ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssir ebda hsara fil-hajt divizorju bin-nixxiegha ta' ilma;

(b) kwantu ghall-parti tal-wicc tal-hajt divizorju mghottija bil-'creeper', 'bouganvilla' u xbieki, tali xoghol ta' manutenzjoni, oltre dak li jsir normalment ghandu jinkludi:

- xoghol preparatorju ta' zabra tas-sigra sufficjenti biex il-manutenzjoni ssir sew;
- sprejjar tal-hajt u xbieki u boltijiet b'zebgha b'materjal prottetiv u adattat;

(c) tali manutenzjoni issir:

i. kull meta ikun hemm bzonn kif determinat minn Perit Arkitett f'kaz li il-partijiet ma jaqblux dwar il-bzonn o meno,
ii. mill-anqas darba kull tliet snin;

8. Illi effettivament b'kuntratt tad-9 ta' Marzu, 2006 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dok. C) redatt bl-Ingliz, il-konvenuti odjerni xtraw id-dar 155, 'Lynwood', Triq il-Kbira Haz-Zebbug minghand Decesare, li kif miftiehem mal-atturi odjerni fl-att ta' transazzjoni, f'dan il-kuntratt ta' bejgh lill-konvenuti, stipulaw il-klawsoli (a), (b) u (c) imsemmija fil-paragafu precedenti, li gew accettati mill-istess konvenuti akkwirenti tad-dar bhala li jorbtu lilhom u anke lis-successuri jew aventi kawza taghhom;

9. Illi b'ittra tal-11 ta' Settembru, 2008 (Dok. D), l-atturi bonarjament gibdu l-attenzjoni tal-konvenuti sabiex iwettqu ghall-ewwel darba, l-imsemmija xogholijiet mal-hajt kollu u cioe kompriz taht il-bouganvilla (kif precizat fuq fin-numru 7) u dana skond l-istess kuntratt taghhom tad-9 ta' Marzu, 2006 (Dok. C), liema xogholijiet l-atturi heggew lill-konvenuti jaghmluhom ghall-habta ta' Marzu, 2009, biex b'hekk ikunu talinqas ghaddew tliet snin mill-akkwist da parti tal-konvenuti;

10. Illi b'ittra ohra tat-27 ta' Marzu, 2009 (Dok. E) ghal darba ohra l-atturi fakkru lill-konvenuti f'dan l-obbligu u inghataw sal-ahhar ta' April, 2009 biex jottempraw ruhhom u b'danakollu il-konvenuti ghadhom sallum, aktar minn sena wara, inadempjenti;

11. Illi huma jafu b' dawn il-fatti personalment;

B. Raguni tat-talba
L- atturi jippremettu bhala raguni ghat-talba:

Illi il-konvenuti, bhala xcrrejja tad-dar numru 155 'Lynwood' u successuri jew l-aventi kawza taghhom, obbligati jaghmlu certu xoghol ta' manutenzjoni fuq in-naha taghhom tal-hajt divizorju, bejn il-gnien tal-imsemmija dar taghhom u d-dar adjacenti numru 159 'Redentur', Triq il-Kbira, Haz-Zebbug tal-atturi girien, bil-metodu u termini ta' zmien iddikjarati fuq fil-premessa numru (7), kif obbligaw ruhhom bil-kuntratt ta' akkwist taghhom tad-dar 155 ''Lynwood' fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace ippubblikat fid-9 ta' Marzu, 2006 (Dok. C);

Illi filwaqt li z-zmien ghat-twettiq tassativ tal-ewwel xoghol ta' manutenzjoni fuq l-imsemmi hajt kompriza il-parti mghottija bil-bouganvilla gia ghalaq bid-dekors ta' tliet snin mill-akkwist taghhom, l-istess konvenuti akkwirenti baqghu inadempjenti bi ksur tal-istess kuntratt;

Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza, sabiex l-Onorabbli Qorti tordna lil-konvenuti jaghmlu l-ewwel xogholjiet ta' manutenzjoni fuq il-wicc tal-hajt divizorju kollu li jhares ghal fuq il-gnien taghhom kompriza kull parti tal-hajt mghottija bil-bouganvilla u dejjern skond il-metodi ta' xoghol kif obbligati bil-kuntratt taghhom stess;

C. Talbiet

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li il-konvenuti obbligati li talinqas kull tliet snin jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-faccata tal-hajt kollu u cioe kompriza il-parti mghottija bil-bouganvilla fil-gnien taghhom (indikata fir-ritratti Dok. A), liema hajt jifred l-imsemmi gnien appartenenti ghad-dar taghhom 155 ' Lynwood', Triq il-Kbira, Haz-Zebbug minn mal-ambjenti interni tad-dar adjacenti 159,' Redentur' Triq il-

Kbira, Haz-Zebbug, proprjeta tal-atturi, u dana kollu kif stipulat fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti tal-imsemmija dar Nr 155' Lynwood', fl-atti tan-Nutar Remigio Zanmit Pace tad-9 ta' Marzu, 2006;

2. Tiddikjara li il-konvenuti naqsu f'dan l-obbligu u jinsabu moruzi fl-ewwel twettiq minnhom ta' dan l-obbligu in segwitu ghall-imsemmi att ta' akkwist;

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn din l-Onorabbli Qorti u taht is-supervizzjoni ta' Perit Arkittet nominandi, a spejjez taghhom jaghmlu xogholijiet ta' manutenzjoni fin-naha taghhom tal-hajt divizorju kollu u kwantu ghall-parti tal-wicc tal-hajt divizorju mghottija bil-'creeper' , 'bouganvilla' u xbieki, tali xoghol ta' manutenzjoni, ghandu jinkludi:
- xoghol preparatorju ta' zabra tas-sigra sufficjenti biex il-manutenzjoni ssir sew,
- sprejjar tal-hajt u xbieki u boltijiet b'zebgha jew materjal prottetiv u adattat;

4. Tawtorizza lill-atturi f'kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti, li jkunu jistghu jaghmlu tali xogholijiet huma jew persuni minnhom imqabbda, a spejjez tal-istess konvenuti u dana appena jiskadi inutilment it-terminu prefiss mill-Qorti, taht supervizjoni tal-Perit Arkitett nominandi kif ukoll bl-assistenza ta' Marixxali jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez tal-prezenti, kontra il-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni;

B' riserva ghall-kwalunkwe azzjoni ulterjuri f'kaz ta' dannu fil-proprjeta tal- atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi billi huma talbiet purament vessatorji;

2. Illi l-atturi mhumiex parti fil-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta 155 Lynwood, Triq il-Kbira, Haz Zebbug u l-konvenuti ma dahlu f'ebda ftehim fil-konfront tal-atturi in konnessjoni mal-istess fond proprjeta tal-esponenti;

3. Illi l-konvenuti mhumiex il-legittimu kontraditturi tal-atturi;

4. Il-konvenuti ma jistghux jigu ddikjarati "moruzi fl-ewwel twettiq minnhom ta' dan l-obbligu" fil-konfront tal-atturi ghaliex mhumiex parti minn dan il-ftehim bejn l-atturi u terzi;

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghal fuq espost il-konvenuti dejjem ghamlu x-xoghol necessarju tal-manteniment tal-fond taghhom skond il-ligi u l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt jipprovaw jikmandaw bl-liema mod ghandu jsir dan ix-xoghol fil-proprjeta tal-konvenuti;

6. Illi hawn anness hemm kopja tal-ittra tal-avukat tal-konvenuti fejn dan kollu gie spjegat lill-atturi qabel ma ppresentaw din il-kawza vessatorja;

7. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xiehda, dokumenti, ir-rapporti tal-perit tekniku Alan Saliba nominat minn din il-Qorti, ir-risposti in eskussjoni ghad-domandi li sarulu mill-atturi;

Rat l-atti tal-kawza, ix-xhieda u dokumenti; hadet konjizzjoni tar-rapport peritali ta' Alan Saliba;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-7 ta' Frar 2012.

Ikkunsidrat

L-atturi qed jitolbu lil Qorti tordna lill-konvenuti li jottemperaw ruhhom ma klawsola partikolari fil-kuntratt ta' akkwist tal-istess konvenuti ma' terzi.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti.

L-atturi huma proprjetarji tal-fond 159 Triq il-Kbira, Haz-Zebbug. Huma gabu prova tad-dritt ta' proprjeta billi esebew il-kuntratt tal-akkwsit taghhom tas-26 ta' Lulju 2000 atti Nutar Carmel Martinelli (fol. 35 tal-process).

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond 155 Triq il-Kbira, Haz-Zebbug li tmiss mall-proprjeta tal-atturi mix-xellug int u thares lejn il-proprjetajiet mill-faccata. Il-konvenuti akkwistaw din il-proprjeta b'kuntratt tad-9 ta' Marzu 2006 atti Nutar Remigio Zammit Pace minghand il-konjugi Decesare. Fost il-kundizzjonijiet f'dan il-kuntratt gie stipulat hekk:

The Purchasers or acquirers or their successors in title shall be bound to carry out maintenance work to the dividing wall between the garden of the house names “Lynwood” hereabovementioned and the adjacent house number one hundred and fifty-nine (159), and this by:
(a) maintaining their side of all the said dividing wall, and according to Article number four hundred and twenty-eight (428) of the Civil Code carry out all the necessary works so that the dividing wall shall suffer no damage from the spring-water;
(b) with regard to that part of the wall which is covered with the creeper, bouganville and the fences, the said maintenance works shall include also besides those normally carried out:
(i) preparatory work for the grooming of the tree sufficient enough for the maintenance to be carried out properly;
(ii) spraying of the wall, fences and bolts with protective and appropriate pain/material;
(c) the said maintenance shall be carried out:
(i) whenever necessary as determined by an architect should the parties disagree with regard to the need;

(ii) at least once every three years.
The risk of all the consequences which can arise by the keeping of the bounganville/creeper against the dividing wall shall at all times remain the responsibility of the owners of the garden of the house “Lynwood”.

Din il-klawsola kienet il-frott ta’ kuntratt ta’ transazzjoni bejn l-atturi u l-konjugi Decesare wara kawza li l-atturi mexxew kontra l-istess Decesare naxxenti minn hsara li kienet qed tigi kommessa minn naha tal-gnien tal-konjugi Decesare mghottija bi ‘creeper’ mal-hajt divizorju tal-konjugi Abela. Jinghad illi l-parti tal-hajt in kwistjoni fuq in-naha tal-konjugi Abela tintuza ghall-abitazzjoni. L-ezitu tal-kawza wassal ghal kuntratt ta’ transazzjoni fejn klawsola identika ghal dik in kwistjoni f’din il-kawza giet inserita bl-obbligu tal-konjugi Decesare li f’kull trasferiment futur, l-akkwirenti jkunu marbutin bl-istess klawsola. Dan il-kuntratt ta’ transazzjoni datat 2 ta’ Frar 2005 hu esebit a fol. 7 tal-process.

L-atturi jsostnu illi l-manutenzjoni tal-hajt divizorju mill-parti tal-konvenuti kellha issir bil-mod specifikat fil-kuntratt ta’ akkwist taghhom cioe kull tlett snin. Dan ma sarx nonostante li l-atturi talbu lill-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-klawsola stante possibilta ta’ hsara fil-proprjeta tal-atturi.

Il-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba fl-ewwel lok peress illi huma vessatorji u peress illi ma hemm ebda ftehim li jorbot lill-atturi mal-konvenuti u ghalhekk il-konvenuti mhux il-legittimi kontraditturi. Konsegwentement ma jistghux jigu dikjarati moruzi fit-twettiq minnhom ta’ obbligu fil-konfront tal-atturi li mhux parti fil-ftehim kontenenti l-obbligi assunti mill-konvenuti mall-awtur taghhom.

Konsiderazzjonijiet legali

L-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ghalkemm ma jghidux b’mod dirett fuq il-provvedimenti tal-artikolu 1000 tal-Kodici Civili li jipprovdi li:

1000. Wieħed jista’ wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta’ terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta’ patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta’ donazzjoni jew ta’ konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih

Dan l-artikolu jikkostitwixxi eccezzjoni ghar-regola fil-ligi li l-kuntratti ghandhom effett biss bejn il-partijiet li jikkuntrattaw.

Il-konvenuti mill-mod kif irredigew l-eccezzjonijiet jaghtu x’jifhmu specjalment fit-tieni u sa certu punt fir-raba eccezzjoni illi l-atturi ma ghandhomx interess guridiku biex jipproponu din il-kawza kemm ghax il-kuntratt citat mill-atturi in sostenn tal-talbiet taghhom hu res inter alios acta fil-konfront taghhom u kemm b’konsegwenza ghaliex il-kundizzjonijiet hemm miftehma ma japplikawx ghall-atturi.

Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jipproponi azzjoni irid juri li l-kawza tista’ tipproduci rizultat utli jew vantaggjuz ghalih. Irid ikun hemm fil-kawza vjolazzjoni ta’ dritt guridiku tieghu, attwali, dirett u li jista’ jissusisti fil-konfront tal-konvenuti li kontrihom qed jittenta l-azzjoni. Anki biza ta’ dannu jaghti lok ghal azzjoni.

Il-Qorti tqis illi bla dubju hemm il-kuntratt ta’ transazzjoni fuq il-hajt divizorju bejn il-konjugi Decesare u l-atturi u aktar tard il-kuntratt ta’ bejgh bejn il-konjugi Decesare u l-konvenuti, successuri fid-drittijiet u obbligi rigwardanti l-hajt divizorju tal-istess konjugi Decesare. Dawn l-obbligi kienu u huma intizi safejn jirrigwarda l-hajt divizorju fl-interess u ghal beneficcju esklussiv tal-atturi cioe biex id-drittijiet taghhom ta’ proprjeta u helsien minn kull hsara tigi salvagwardata, bl-attenzjoni skrupoluza tal-kondizzjoni kontratwali assunta mill-konvenuti.

L-interess tal-atturi hu attwali, dirett u konkrett beix b’din il-kawza jigi prokurat rizultat konkret u sodisfacenti in kawtela tad-drittijiet taghhom rigwardanti l-hajt divizjorju u l-manutenzjoni li ghandu jsir mill-konvenuti.

Inoltre din il-Qorti tqis illi stante li l-kondizzjoni tal-manutenzjoni tal-hajt kienet wahda intiza ghall-beneficju tal-atturi primarjament, il-principju li res inter alios acta noque nocet neque podest isib l-eccezzjoni tieghu fl-artikolu 1000 invokat b'success mill-atturi.

L-atturi ai termini tal-artikoli 1000 urew l-intenzjoni taghhom li jipprevalixxu ruhhom mill-kondizzjoni ta' manutenzjoni tal-hajt divizorju kif assunt mill-konvenuti, b'mod car. L-ittra mibghuta mill-atturi a fol. 16 tal-process datat 11 ta' Settembru 2008 gabet a konjizzjoni tal-konvenuti illi l-atturi kienu qed jipprevalixxu ruhhom mill-obbligu dwar il-manutenzjoni tal-hajt divizorju maghmul a beneficcju taghhom cioe l-proprjeta taghhom b'dikjarazzjoni specifika li kienu qed jistennew illi l-konvenuti jattwaw dak pattwit fil-kuntratt tal-akkwist taghhom gheluq it-tielet sena mill-akkwist kif kontenut fil-kuntratt ta' akkwist taghhom cioe fl-2009.

Mhux hekk biss izda b'ittra ohra datata 27 ta' Marzu 2009 a fol. 18 tal-process, l-atturi filwaqt li gabu a konjizzjoni tal-konvenuti illi ma kienux ghadhom ottemperaw ruhhom ma' dak miftiehem minnhom dwar manutenzjoni tal-hajt divizjorju, intimawhom li kienu ser jittiehdu passi bil-Qorti fin-nuqqas ta' ezekuzzjoni tal-obbligi tal-istess konvenuti.

Id-dritt tal-azzjoni attrici kontra l-konvenuti twieled dakinhar li l-atturi ezercitaw il-jedd ghat-twettiq tal-obbligazzjoni mill-promittent, jedd ezistenti meta l-konvenuti obbligaw ruhhom bil-kundizzjoni tal-manutenzjoni tal-hajt divizorju fil-kuntratt ta' akkwsit mal-konjugi Decesare u li gie accertat u ratifikat mill-atturi kif fuq inghad.

Il-ligi ma timponi ebda forma kif ghandha tigi murija din l-intenzjoni u ghalhekk din il-Qorti ssib illi l-mod kif giet murija l-intenzjoni tal-atturi li jipprevalixxu ruhhom mill-kundizzjoni maghmula a beneficju taghhom kienet wahda idonea ghall-ahhar.

Wara dak il-jum u ai termini tal-artikolu 1000 il-konvenuti ma setghux aktar jinjoraw dik il-kundizzjoni. Il-volonta tal-

partijiet kontraenti ghal kuntratt cioe dak bejn Decesare u l-konvenuti qatt ma tista' toltrepassa l-ligi izda hi soggetta ghal ligi u f'dan il-kaz specifiku l-artikolu 1000 tal-Kodici Civili.

Din il-Qorti ma tikkondividix anqas l-ipotesi illi ma hemmx konnessjoni bejn il-partijiet f'din il-kawza naxxenti mill-kuntratt bejn Decesare u l-konvenuti u ghalhekk ma hemmx ebda dritt ta' azzjoni kontra l-istess konvenuti mill-atturi. Il-Qorti taqbel illi d-debitur dirett tal-obbligazzjoni kienu l-konjugi Decesare fl-att pubbliku ta' transazzjoni. Pero b'daqshekk ma jfissirx illi l-atturi ma ghandhomx l-azzjoni indiretta kontra d-debitur tad-debitur taghhom fl-istess obbligazzjoni u dan in omagg ghal principju li l-kreditur jista' jezercita d-drittijiet u l-azzjonijiet tad-debitur tieghu.

Ghalhekk din il-Qorti qed tichad l-ewwel erba' eccezzjonijiet ta' natura procedurali mressqa mill-konvenuti.

Mertu

In kwantu ghas-sustanza tal-azzjoni, jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuta Louise Manduca Morley illi ma sar ebda xoghol fuq il-haqt divizorju mindu xtraw il-proprjeta taghhom fl-2006 ghax ma kienx hemm bzonn manutenzjoni fuq il-hajt hlief li gew mizbugha xi bolts tal-hadid li qed jorbtu l-kannizzata mal-hajt li maghha hi mxebilka s-sigra tal-bouganvilla.

Il-konvenut Christopher Morley xehed li s-sigra tal-bouganvilla tinzabar kull sena pero mindu xtraw il-fond ma kienx hemm bzonn ta' manutenzjoni tal-hajt.

Ir-rappport tal-perit tal-Qorti Alan Saliba jikkonkludi f'paragrafu 13 tar-rapport tieghu illi l-hajt divizorju ghandu bzonn dawra billi jehtieglu jsirlu xogholijiet ta' manutenzjoni konsistenti f'mili ta' fili u tibjid minn naha tal-gnien tal-konvenuti u dan wara li ghamel il-kostatzzjonijiet tieghu fuq il-hajt divizorju fl-istess rapport.

Qari tal-kundizzjonijiet assunti mill-konvenuti rigward il-hajt divizorju fejn hemm il-bouganvilla jitfghu fuq il-konvenuti l-obbligu li jsiru xogholijiet fuq il-hajt tal-anqas darba kull tlett snin sakemm mhux necessitat f’kull zmien skond ma jiddetermina perit. Dan l-obbligu jikkonsisti f’xoghol preparatorju ta’ zbir tas-sigra bizzejjed biex ix-xoghol ta’ manutenzjoni jsir sewwa liema manutenzjoni jikkonsisti f’zebgha tal-hitan b’materjal jew zebgha protettiva, u l-istess xoghol ghandu jsir fuq il-’fences’ u ’bolts’.

Ix-xiehda tal-konvenuti hi ammissjoni li ma ottemperawx ruhhom mal-obbligu ta’ manutenzjoni serja tal-hajt divizorju kull tlett snin anzi x-xhieda taghhom turi illi huma ghamlu biss manutenzjoni superficjali u mhux skond dak pattwit u li obbligaw ruhhom ghalih.

Inoltre r-rapport tal-perit tekniku, u dan safejn seta’ jikkonstata, juri illi hemm hsarat fil-hajt divizorju li jridu jigu msewwija.

Din il-Qorti tqis illi l-konvenuti naqsu mill-obbligu kontrattwali assunt minnhom a beneficju tal-atturi u t-talbiet attrici kif redatti huma fit-termini ta’ dak li l-atturi ghandhom dritt jesigu li jsir.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ it-talbiet attrici w in kwantu ghat-tielet talba tordna li x-xoghol kollu ta’ manutenzjoni tal-hajt divizorju ghandu jsir kif iddeskriva l-perit arkitett nominat mill-Qorti Alan Saliba u ghal dan il-fini l-Qorti qed tinnomina lill-istess Perit Alan Saliba li taht is-supervizjoni tieghu ghandu jsir ix-xoghol kollu ta’ manutenzjoni inkluz ghazla ta’ materjali appozitu ghal protezzjoni tal-hajt li ghandu jsir bl-approvazzjoni tal-Perit Alan Saliba dejjem fit-termini tal-obbligazzjonijiet fil-kuntratt ta’ akkwist bejn il-konvenuti u l-awturi taghhom. Dan ix-xoghol ghandu jsir entro erba’ xhur millum u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma ai fini tar-raba talba attrici dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Alan Saliba

a spejjez tal-istess konvenuti u l-konvenuti f'dak il-kaz iridu jaghtu access liberu biex isiru x-xogholijiet kif u meta jiddetermina l-Perit Saliba.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Perit Alan Saliba nominat minn din il-Qorti a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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