MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
NADIA H. VELLA

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2013

Talba Numru. 496/2012

Martin Baron K.I. 234859(M)

vs.

Gregory Tabone K.I. 314949(M) u
Doris Tabone K.I. 140353(M)

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-**Avviż tat-talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fit-18 ta' Lulju 2012, li permezz tiegħu l-attur talab il-ħlas mingħand il-konvenuti tas-somma ta' elf erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€1483.23) rappreżentanti s-sehem dovut mill-konvenuti lill-attur għall-ipprattikar tal-appoġġ bejn il-proprjetà tal-attur ċioe, dik numru 109, "Baron's Court", Triq Imriekeb, Marsascala

u l-adjaċenti blokk tal-konvenuti fl-istess triq, liema ammont huwa dovut skont il-kont maħruġ mill-Perit Robert Musumeci li kopja tiegħu hija annessa mal-Avviż tat-Talba.

Ra r-**risposta tal-konvenuti** ippreżentata fit-28 ta' Settembru 2012, fejn huma eċċepew:

1. Illi s-somma reklamata mill-attur mhijiex dovuta u dana minħabba illi minn stima rilaxxata mill-Perit Cleaven Tabone jirriżulta li s-somma dovuta għall-ipprattikar tal-appoġġ msemmi hija ta' elf mitejn u ħmistax-il Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€1215.92) u fil-fatt il-konvenuti kemm–il darba offrew li jħallsu din is-somma liema ħlas ġie rifjutat mill-attur u għaldaqstant il-konvenuti ddepożitaw tali somma permezz ta' ċedola fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati sabiex tiġi liberament żbankata minn min għandu jisbankaha skont il-liġi;

2. Illi għalhekk ma għandhom ibatu ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' x-xhieda.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tad-19 ta' Settembru 2013 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

Fatti

Il-partijiet kienu sidien ta' żewġ porzjonijiet art kontigwi fi Triq Imriekeb ġewwa Marsaskala. L-attur ikkostruwixxa l-blokk jismu Baron's Court, fuq l-art tiegħu, u

sussegwentement huwa biegħ l-appartamenti lil terzi fil-waqt li żamm ferm id-dritt tiegħu li jirċievi l-ħlas għall-ħajt tal-appoġġ.

Il-konvenuti oriġinarjament bnew biss il-garaxx fil-livell tat-triq, u sussegwentement fl-2010 bnew ukoll l-arja sovrastanti għal dan il-garaxx, billi żviluppawha fil-blokk jismu "Marine's Court".

Konsiderazzjonijiet

Din il-kawża titratta żewġ punti:

1. Il-ħlas għall-ipprattikar tal-ħajt tal-appoġġ, fejn mhux qed jiġi kontestat li hemm ħlas dovut, iżda qed jiġi kontestat kemm huwa dovut.
2. Il-kwistjoni tal-kisi tal-istess ħajt.

<u>Kemm hu dovut għall-ħajt tal-appoġġ</u>

L-attur qiegħed jitlob mingħand il-konvenuti is-somma ta' €1483.23 rappreżentanti s-sehem dovut minnhom għall-ipprattikar tal-appoġġ, u dana skont il-kont maħruġ mill-Perit Musumeci li jinsab fol. 12 tal-proċess.

Il-konvenuti filwaqt illi jaqblu li għandhom iħallsu sehemhom mill-appoġġ, jaslu għal figura ferm inqas a bażi tal-kont maħruġ mill-Perit Cleaven Tabone li jinsab fol. 40 tal-proċess. F'dan il-kont, il-Perit Tabone jasal għall-figura ta' €2776.59 għall-prezz tal-ħajt tal-appoġġ, li minnha huwa jnaqqas somma rappreżentanti il-prezz sabiex tneħħa "defective rendering" mill-istess ħajt tal-appoġġ. Il-kwistjoni tal-kisi f'dan l-istadju qed tiġi skartata minn dan it-Tribunal sabiex tiġi konsiderata iktar 'il quddiem.

Rigward il-kont tal-Perit Tabone, inġieb l-istess Perit jixhed quddiem it-Tribunal fejn huwa oltre li kkonferma l-kont tiegħu, kkonferma li huwa kien ħa ħsieb ikejjel dan il-ħajt personalment. Il-Perit spjega li d-differenza fiż-żewġ kontijiet u cioe tiegħu u tal-Perit Musumeci ma kinitx fil-kejl

iżda fir-rata li ntużat. Il-Perit Musumeci uża r-rata ħamsa u sittin Ewro u seba' u tmenin ċenteżmu (€65.87) għal kull qasba kwadra filwaqt li l-Perit Tabone uża r-rata ta' wieħed u sittin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€61.73) għal kull qasba kwadra.

Spjega kif m'hemm l-ebda gwida kemm għandha tkun ir-rata għal prezz tal-appoġġ. Il-Kamra tal-Periti ma toħroġ l-ebda gwida f'dan is-sens. Huwa bħala prassi jieħu r-rata tal-bennej ta' dik il-persuna li jkun se jħallas għall-appoġġ u fil-każ odjern, hu ħa r-rata li kien qed jieħu il-bennej tas-Sur Tabone. Xehed illi l-bennej tas-Sur Tabone kien infurmah li huwa kien għamel ukoll il-binja tas-Sur Baron. Inoltre dwar ir-rata huwa xehed:

"Qed niġi mistoqsi jekk jiena kontx staqsejt xi bennejja oħra x'kienet ir-rata tagħhom biex b'hekk ikun nista' nistabbilixxi rata average għal ħajt tal-appoġġ u nispjega illi jiena ma staqsejtx ebda bennej pero kont ferm konsapevoli tar-rati li kienu għaddejjin għaliex jiena fl-istess żmien ikolli iktar minn bennej wieħed li jkun qed jaħdem fuq siti differenti u għalhekk jiena ir-rati kont nafhom. Qed niġi mistoqsi jekk kienx hemm bennejja illi kienu qed jiċċarġjaw iktar mir-rata ta' sixty one seventy three (€61.73) u ngħid li iva kien hemm min kien qed jiċċarġja iktar bħal ma kien hemm ukoll min qed jiċċarġja inqas."

It-Tribunal, rinfaċċjat b'żewġ kontijiet redatti minn żewġ periti kwalifikati, irid jagħżel dik li fil-fehma tiegħu hija l-iktar ġusta. Għaldaqstant, wara li kkunsidra dak kollu suespost, u kkunsidra wkoll li r-rata tal-Perit Musumeci ma ġietx spjegata jew elaborata, huwa tal-fehma li r-rata użata mill-Perit Tabone hija waħda ġusta. Dana stante li fl-ewwel lok hija rata approssimativa ta' dak li qed jitħallas fiż-żminijiet meta l-konvenuti kienu utilizzaw il-ħajt tal-appoġġ (2010), u fit-tieni lok il-bennej kien l-istess wieħed għaż-żewġ blocks, bit-tama li l-attur, snin qabel, ma ħallasx iktar mir-rata ta' wieħed u sittin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€61.73) għal kull qasba kwadra lill-istess bennej, fattur li ma joħroġx mill-provi, u

għaldaqstant b'din ir-rata huwa għandu jkun kompensat ġustament.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jiddeċiedi illi l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur huwa ta' €1388.30, u cioe nofs iċ-ċifra ta' €2776.59 kif stabbilit mill-Perit Cleaven Tabone.

Il-kwistjoni tal-kisi tal-ħajt tal-appoġġ

Ġie stabbilit illi fis-snin disgħin l-attur diġa kien bena l-art tiegħu. Tant hu hekk, illi fid-9 ta' Jannar 1997 huwa trasferixxa l-appartament numru 2 fi stat ta' ġebel u saqaf lil Dennis Scerri u lil Caroline Buhagiar. Fil-11 ta' Marzu 1998, huwa trasferixxa l-appartament numru 4 lil Alan u Mary Joan konjuġi Clews.

Il-konvenuti kienu bnew il-garaxx fl-istess żmien bħall-attur u ħallew l-arja mhux mibnija għal diversi snin, sakemm imbagħad huma bnewha fl-2010. Dan m'huwiex kontestat mill-konvenuti.

Illi fl-1997, il-konvenuti kienu diġa nterpellaw lill-attur, permezz ta' ittra legali li tinsab fol. 39 tal-proċess, illi l-appoġġ ġie miksi b'mod ħażin, b'mod li jirrendi l-ħajt tal-appoġġ mhux tajjeb għal ġol-kmamar. Fl-istess ittra, il-konvenuti jindikaw li huwa konsapevoli tal-fatt li l-appartamenti ta' fuq kienu ġew mibjugħa.

L-attur ipproduċa bħala xhieda il-persuni li kienu akkwistaw l-appartamenti in kwistjoni u cioe lil Alan Clews u lil Dennis Scerri , illi t-tnejn ikkonfermaw illi huma xtraw il-post mingħand l-attur f'shell form u li kienu huma (jew persuni minnhom inkarigati) li sussegwentement ksew il-ħajt tal-appoġġ min-naħa ta' barra u dana qabel ma bdew ix-xogħolijiet ta' finishings fuq ġewwa, u dana sabiex jipproteġu l-propjeta` tagħhom mill-elementi.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi dan l-aġir huwa wieħed raġjonevoli, u l-konvenuti ma setgħux jippretendu illi s-sidien tal-appartamenti jħallu l-ħajt tal-appoġġ espost

għall-elementi sa meta huma fil-kumdita tagħhom u cioe ċirka ħmistax-il sena wara jtellgħu l-arja tagħhom. Iżda jrid jingħad ukoll illi kwalsiasi ilment li l-konvenuti seta' kellhom dwar il-kwalita` tal-kisi tal-ħajt tal-appoġġ kellha tiġi indirizzata lill-propjetarji l-ġodda tal-appartamenti u mhux lill-attur, stante li dan mentri żamm ferm id-dritt li jitħallas tal-appoġġ, kien trasferixxa l-istess ħajt lil terzi.

Għaldaqstant it-Tribunal, għal dawn il-motivi, qiegħed jiddeċiedi li l-konvenuti m'għandhomx id-dritt li jirreklamaw l-ispejjeż li huma għamlu għat-tneħħija tal-kisi minn mal-ħajt tal-appoġġ mingħand l-attur, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet li jista' jkollhom fil-konfront ta' terzi.

<u>Il-Kap tal-Ispejjeż</u>

Il-konvenuti sostnew u dana saħansitra fir-risposta tagħhom, illi huma minn dejjem kienu disposti li jħallsu għal dana l-appoġġ u li fil-fatt kienu ddepożitawhom permezz ta' ċedola fir-Reġistru ta' dan it-Tribunal.

Irriżulta pero` li dan id-depożitu sar fil-15 t'Ottubru 2012 u cioe wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna u anke wara l-preżentata tar-risposta tal-konvenuti, li allura jirriżulta li din tikkontjeni dikjarazzjoni falza, kif sewwasew issottometta l-attur. L-attur, qabel il-ftuħ tal-kawża, kien diġa bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti.

Illi l-konvenuti jissottomettu illi anke jekk id-depożitu sar wara l-ftuħ tal-kawża, huma kienu ilhom joffru l-ammont lill-attur anke permezz ta' ittri legali. It-Tribunal jirrileva illi minkejja li l-konvenuti minn Jannar 2012 kienu ddikjaraw li ser jiddepożitaw l-ammont il-Qorti, dana baqgħu m'għamluhx qabel it-trapass ta' għaxar xhur, u għaldaqstant il-wegħdiet tagħhom ma jirriżultawx ġenwini biżżejjed biex jilliberahom mill-ħlas tal-ispejjeż tal-preżenti kawża. Illi għalhekk it-Tribunal qiegħed jiddeċiedi li l-ispejjeż tal-kawża odjerna għandhom ikunu sopportati mill-konvenuti.

Deċide

Għar-raġunijiet suesposti, it-Tribunal qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi din il-kawża billi jiddikjara illi l-konvenuti huma debituri tal-attur fis-somma ta’ elf tliet mija u tmienja u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€1388.30), jordna lill-konvenuti in solidum iħallsu lill-attur is-somma ta’ elf tliet mija u tmienja u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€1388.30), bl-imgħax legali dekorribbli mit-2 t’Ottubru 2011 li hija d-data tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet premessi, sad-data taċ-ċedola ta’ depożitu u cioe 15 t’Ottubru 2012 għas-somma ta’ €1161.83, u sad-data tal-pagament effettiv għar-rimanenti. L-ispejjeż, inkluż tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet premessi, jitħallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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