MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2003

Avviz Numru. 496/1999/1

Anthony Vella

vs

Andrew Agius u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 1999 gew mizjuda l-kliem "ghan-nom u in rapprezentanza ta' Zoqdi Developers Ltd"

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attur fit-8 ta' April 1999 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' sitt mija u disgha u ghoxrin lira u tmienja u erbghin centezmu (Lm629.48c) jew somma verjuri rapprezentanti hlas dovut talli ezercita' d-dritt tal-appogg relattivament ghall-hajt li jiddividi l-fond "Antmar House" mal-fond "Tal-Grazzja", fi Triq Dun Karm Sant, Fgura.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-4 ta’ Marzu,1999, li gie ngunt ghas-subizzjoni u bl-imghax legali.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. Illi fl-ewwel lok l-eccipjent ma ghandu ebda relazzjoni guridika ma’ l-attur stante li mhux il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fil-meritu, l-ammont rejalment dovut gie depositat taht l-Awtorita’ tal-Qorti peress li dak li qieghed jippretendi l-attur fil-kawza jeccedi l-prezz li tippermettilu l-ligi u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta’ Ottubru,1999 fejn ordnat li jizdiedu l-kliem *“ghan-nom u inrapprezentanza ta’ Zoqdi Developers Ltd”,* wara isem il-konvenut u dana insodisfazzjon ta’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-istess konvenut.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta’ Ottubru,1999 fejn innominat lit-tekniku AIC Albert Fenech sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni pprezentata fis-26 ta’ Gunju 2002 u mahlufa fis-16 ta’ Ottubru,2002.

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

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-fond ta’ l-attur jikkonsisti f’dar ta’ zewg sulari, bi *front garden* u bitha u gnien fuq wara, u l-bini tal-konvenut ittella fuq plot 58 adjacenti ghad-dar ta’ l-attur jikkonsisti f’zewg maisonettes, wahda fuq l-ohra sovrastanti *semi-basement in shell form*, b’wahda mill-maisonettes gia mibjugha. Fis-*semi-basement* matul il-hajt divisorju fejn hemm il-pedamenti u parti mill-hajt ‘l fuq mill-

qatran imtella mill-attur, il-konvenut nomine tella qoxra hajt u b'hekk il-pedamenti u parti mill-hajt divisorju ma baqghux jidhru. Il-hajt divisorju mal-maisonette li nbiegh gie unvjat mix-xerrej. Il-hajt divisorju ta' mal-maisonette l-ohra kien ghad irid jigi unvjat fejn hemm xi carcir ta' *cement* mit-tikhil li kien ghamel l-attur biex ma jidholx ilma tax-xita, ghax il-bini tal-konvenut dam is-snin ma jitla'.

Ghal dak li huma qisien ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet. Dana gie nutat mill-perit tekniku f'paragrafu 15 tar-relazzjoni tieghu. Il-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet hija dwar ir-rata li ghandha tigi applikata ghal kalkolu ghal hlas ta' l-appogg, filwaqt illi l-attur qieghed jinsisti illi ghandu jithallas bir-rata kurrenti skond il-prezz tas-suq. Il-konvenut qieghed jinsisti li ghandhom jigu applikati r-rati stabbiliti mill-*Building Price Control Act 1980*.

Ikkunsidrat:

Illi t-talba ghall-hlas ta' appogg hija talba bazata fuq dritt personali u mhux fuq wiehed reali. Din il-Qorti kif preseduta kellha okkazzjoni tindaga fit-tul dwar dan id-dritt fil-kawza deciza minnha fl-ismijiet *Francis u Carol mizzewga Pisani vs Michael u Josianne mizzewga Camilleri.*(Avviz Nru 913/98mm). Il-fatt illi d-dritt huwa wiehed personali u mhux reali jfisser li d-dritt ma jipprestax ruhu ghal trasferiment ta' proprjeta', izda biss ghal kumpens dovut lill-parti talli dana uza parti mill-hajt ta' haddiehor.

Ghal dawk li huma r-rati applikabbli, hawnhekk ukoll il-Qorti kellha okkazzjoni illi tindaga dwar din il-kwistjoni f'decizjoni moghtija fit-18 ta' Frar 2002 fl-ismijiet *John Ellul et vs John Grech et* (Avviz Nru 4/01mm) fejn din il-Qorti kienet iddecidiet li l-kumpens irid jigi kkalkulat fuq il-valuri reali meqjusin skond il-prezz kurrenti tas-suq. A skans ta' repetizzjoni, l-Qorti taghmel pjena referenza ghal din is-sentenza u l-gurisprudenza hemm ikkwotata.

Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet u argumenti li gab il-perit tekniku biex wasal ghal

konkluzzjoni dwar il-kejl u r-rati kummercjali korretti li kellhom jigu applikati f'dan il-kaz.

Qabel ma l-Qorti tasal ghal parti konkluzzjonali tad-decizjoni taghha, trid taghmel referenza ghal dak illi nghad fit-tieni eccezzjoni tal-konvenut illi huwa ddepozita xi somma ta' flus illi dehrlu li kellha tithallas taht l-awtorita' tal-Qorti. Irid jinghad illi c-cedola ma gietx ipprezentata f'dawn l-atti, biss mir-relazzjoni jirrizulta illi giet depozitata c-cifra ta' erba' mija u sitta u disghin lira u tmienja u sittin centezmu (Lm496.68c), skond il-verbal a fol 5 tat-13 ta' Mejju,1999, il-konvenut iddikjara illi d-depozitu sar mal-legittimu kontradittur u mhux mal-konvenut. Min kien dan il-legittimu kontradittur pero' l-konvenut ma jghidx. Ghalhekk il-Qorti tasal ghal konkluzzjoni illi jekk sar dan id-depozitu, dana ghandu jigi rtirat mill-konvenut biex imbaghad jinghata eventwalment lill-attur. Mill-bqija l-Qorti taqbel ma' l-argumenti jigjuba mill-perit legali u mal-konkluzzjonijiet minnu raggunti fejn rrakkomanda li l-valur ta' l-appogg kellu jkun ta' sitt mija u tlettax-il lira u sitta u ghoxrin centezmu (Lm613.26c). Minn din ic-cifra ghandha titnaqqas is-somma ta' ghoxrin lira (Lm20) ghal ftit unvjar li kien mehtieg biex jitnehha c-carcir tas-*cement* illi kien hemm fil-hajt divisorju. Ghalhekk irrizulta illi l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' hames mija u tlieta u disghin lira u sitta u ghoxrin centezmu (Lm593.26c).

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut nomine li jhallas lill-attur ic-cifra ta' hames mija u tlieta u disghin lira u sitta u ghoxrin centezmu (Lm593.26c) rapprezentanti hlas dovut talli ezercita' d-dritt tal-appogg relattivament ghall-hajt li jiddividi l-fond "Antmar House" mal-fond "Tal-Grazzja", fi Triq Dun Karm Sant, Fgura.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenut nomine.

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