MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2003

Talba Numru. 125/2002

Anthony Attard
Mary Anne Debrincat
Rose Bugeja
Gamri Attard
Andrija Attard
Joseph Attard
Raymond Attard
Mario Attard

vs

Dolora Gatt
Joe Attard

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

"Peress illi l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi s-somma ta' disa' mija u sitta u ghoxrin lira Maltin (Lm926) bhala spejjes ta' benefikati li saru in konnessjoni ma' bini

ta’ kamra u bir fir-raba’ maghruf bhala “Ta’ Weswes” limiti ta’ Fontana, Ghawdex u dan kif iccertifika l-Perit Emanuel Vella (Dok ‘A’ anness).

Il-konvenuti ghandhom jigu kkundannati ihallsu ukoll l-imghaxijiet fuq dan l-ammont u l-ispejjes ta’ ittra ufficjali mibghuta lilkom f’Marzu tas-seja elfejn u tnejn (2002) u ta’ diversi ittri interpellatorji ohra, oltre’ l-ispejjes ta’ din il-procedura.”

Ra r-risposta:

“Illi qabel xejn irid jigi stabbilit jekk l-atturi kollha verament tawx il-kunsens taghhom ghall-prezentata ta’ din it-talba. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda fid-dritt u fil-fatt, u dan ghaliex l-ammont pretiz minnhom huwa wiehed esagerat u ma jirriflettix il-valur veru tax-xoghol ezegwit mill-mejjet Carmel Attard fid-data ta’ meta gie ezegwit tali xoghol. Infatti l-esponenti ghadhom sal-lum ma jistghux jifhmu l-atturi fuq liema kriterji qeghdin jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom. Skond il-ligi meta bnidem jezegwixxi xoghlijiet u benefikati fi proprjeta’ ta’ haddiehor, huwa ghandu dritt ghal kumpens bazat fuq il-valur ta’ dawk ix-xoghlijiet fid-data ta’ meta gew ezegwiti tali xoghlijiet (artikolu 542(2) tal-Kodici Civili jitkellem precizament fuq il-**kost tax-xoghol**) Skond l-istejjem illi ottenew l-esponenti, il-kost ta’ dak ix-xoghol fil-mument illi gie ezegwit ma jista’ qatt jizboq l-ammont ta’ Lm293.25c. Minn din is-somma imbaghad, l-esponenti imisshom dodicesima parti ta’ nofs bhala eredi ta’ missierhom flimkien ma’ ohthom l-ohra Carmela Frendo, u ghalhekk l-ammont dovut lill-armla ta’ Carmel Attard flimkien mal-atturi u huhom l-iehor George Attard huwa ta’ Lm237.6c. L-esponenti gia iddepositaw dan l-ammont fir-Registru tal-Qorti. Issa f’din il-kawza Rita Attard (l-armla) u George Attard lanqas biss huma parti, u ghalhekk l-ammont dovut lill-atturi fil-kawza fil-fatt ma jistax ikun ta’ aktar minn Lm97.76 (cjoe’ sebgha u disghin lira maltija u sitta u sebghin centezmu) fi kliem iehor madwar decima parti tal-ammont mitlub fil-kawza.

Galadarba l-ammont realment dovut mill-esponenti gia jinsab depositat fil-Qorti, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu akkollati lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

Sema' l-provi kif ukoll ra r-rapport tal-Perit Tekniku;

Ikkunsidra:

Ghall-kaz odjern japplika Art. 542(2) tal-Kodici Civili, li jghid li, ghal dawk li huma spejjez utili maghmula minn pussessur in bona fidi, is-sid jista' jaghzel li jew ihallas lill-pussessur il-kost tax-xoghol inkella, kif jaghzel, jaghtih somma daqs kemm ikun kiber il-valur tal-haga. Din hija applikazzjoni – ghalkemm m'hijiex ekwitattiva ghal kollox - tal-istitut tal-arrikkiment ingust. Jikkummenta l-Laurent – Principes de Droit Civil, Vol 6 para 262: *des que le proprietaire doit conserver les ouvrages, il en profite, donc il doit une indemnite' au possesseur, car l'équite' ne permet pas qu'il s'enrichisse a' ses dépens. De quoi sénrichit-il? De la plus-value que son fonds a acquise par les traveaux que le possesseur a faits; c'est donc cette plus-value qu'il devrait payer d'aprés les principes généraux. Pourquoi la loi donne-t-elle le droit de payer l'impense? Généralment l'impense sera plus considerable que la plus-value, alors le propriétaire offrira naturallement la plus-value; mais il peut se faire qu'elle soit moindre; dans ce cas exceptionnel, la loi deroge aux principes en faveur du propriétaire. Il peut etre trés-onéreux pour lui de devoir conserver des constructions qu'il n'aurait pas faites et que peut-etre il ne peut pas payer; le législateur a tenu compte de cette facheuse position, en lui permettant de payer la moindre indemnite' possible au possesseur.*

Il-ligi ghalhekk tidderoga mill-principji tal-ekwita' a favur tas-sid u a skapitu tal-pussessur, sia pure li dan ikun in buona fede, billi taghti l-ghazla lis-sid li jhallas skond kif l-ahjar jaqbillu bejn l-awment tal-valur u l-prezz tax-xoghol. Il-ligi Rumana kienet, jghid il-Laurent (op cit para 264) ibbazata fuq l-ekwita' . Uhud isostnu li anke l-qrati

messhom jimxi b’ dan il-mod. Izda Laurent jghid li hadd ma jrid jinsa li hemm il-ligi u li din trid tigi applikata. Dan it-Tribunal tabilhaqq huwa tenut li japplika l-ekwita’; izda skond kif anke ippronunzjat ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell din hija ekwita’ skond il-ligi u ghalhekk id-diskrezzjoni tat-Tribunal, fil-prattika hija ferm ristretta. U b’mod partikolari fejn hemm ligi cara, dan it-Tribunal kif ippresedut ma jarax ghaliex m’ghandux japplikaha.

Ghal dak li huwa t-tkabbir fil-valur tal-haga, jekk is-sid jaghzel li jhallas skond dan l-awment – ghazla li, jigi ripetut, mhux qieghed jiehu fil-kaz prezenti – iz-zmien rilevanti m’huwiex dak tal-kostruzzjoni, imma tar-restituzzjoni. Hekk ukoll kien id-dritt komuni, ghax is-sid jithallas skond l-arrikkiment u l-arrikkiment jibbenefika minnu proprju meta jerga’jimpussessa ruhu mill-oggett proprjeta’ tieghu. (Laurent, op cit, para 266).

Min-naha l-ohra, ma hemm l-ebda ekwivoku ghal dak li jirrigwarda l-epoka li ghandha tittiehed ghar-rigward dak li fit-test tal-ligi taghna l-legizlatur f’test bl-ilsien Malti infelici ghall-ahhar ghogbu jsejjahlu *il-kost tax-xoghol*. Il-kost huwa dak li l-pussessur ikun hareg minn butu u dan naturalment jirrisali dejjem ghaz-zmien meta saret l-opra: *L’impense faite par le possesseur consiste dans ce qu’il a déboursé pour la main-d’oeuvre.*(Laurent, op cit, para 267). U dak li jghodd ghall-mano d’opera jghodd ukoll ghall-materjal uzat. Artiklu 542 ta’ Kap 16 kien enumerat bhala Artiklu 579 fl-edizzjoni riveduta tal-ligijiet tal-1942, filwaqt li originarjament, fl-Ordinanza I tal-1873, kien enumerat Artiklu 237, li t-test tieghu kien jghid hekk fil-parti rilevanti: *rispetto alle spese utili, il proprietario ha l’obbligo, a sua scelta, o di rimborsare al possessore il costo della opera, o di pagargli una somma corrispondente all’accresciuto valore della cosa.* Ghalhekk il-kelma *xoghol* fit-test Malti mhix ristretta biss ghall-mano d’opera, imma tfisser *opera*.

L-atturi qeghdin ukoll jitolbu l-imghaxijiet fuq l-ammont ta’ spejjez li ghamlu. L-ghoti tal-imghaxijiet hija ukoll a xelta tas-sid, u cioe’ jaghtihom biss jekk ikun irid. Dan johrog car mill-artiklu 548 ta’ Kap 16 li jghid hekk:

"Il-pussessur sew ta' bona fidi kemm ta' mala fidi mhux obbligat irodd, jew igib fil-kont ghat-tpattija msemmija fl-ahhar artikolu qabel dan, il-frottijiet tal-miljoramenti li, skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli ta' qabel dan, huwa ghandu jedd inehhi, jew li ghalihom ghandu jigi indenizzat mis-sid, hlief jekk is-sid ikun irid jaghtih l-imghaxijiet fuq l-kost ta' dawk il-miljoramenti."

Cioe' s-sid jista'jaghzel li jaghti l-imghax sabiex jiehu l-frottijiet. Fil-kaz prezenti ghalhekk, l-atturi kjarament l-anqas ma huma ntitolati ghall-imghaxijiet.

Tajjeb jigi osservat li l-art 548 ukoll isemmi il-*<u>kost</u> tal-miljoramenti*. Il-Qorti tal-Appell, ippreseduta minn Prof Sir Anthony Mamo 27.01.1961 - XLV.i.31 qalet li *bil-kliem "imghaxijiet fuq il-kost tal-miljoramenti", il-ligi manifestament tifhem imghaxijiet mill-gurnata li fiha tkun intefqet l-ispiza; inkella d-disposizzjoni ma jkollhiex sens. Huwa biss b'dak il-mod li l-imghaxijiet ipacu l-frutti taghhom.*

Mir-risposta tal-konvenuti jidher li dawn ghazlu li jhallsu l-kost tax-xoghol. Dan ma jfisser xejn ghajr kumpens ibbazat fuq l-ispejjez involuti biex saru dawk ix-xoghlijiet kif kien fid-data li fiha jkun sar ix-xoghol, li skond ir-rapport tekniku, li anke ha in kunsiderazzjoni l-Building Price Controls Act 1980 (Att XXVI tal-1980) almenu fir-rigward tal-bini tal-kamra, kien ta' LM388.

Mir-risposta (mhux kontradetta mill-atturi) jidher li l-atturi ghandhom sehem ta' 3/8 mill-wirt ta' min esegwixxa x-xogholijiet in kwistjoni, cioe' l-mejjet Carmel Attard; u illi giet iddepozitata s-somma ta' LM237.6 il-qorti rapprezentanti l-kumpens totali kif ikkalkolat mill-konvenuti.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' in parti t-talba tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti ghall-hlas ta' LM145.50c sehem tal-atturi mill-kumpens dovut kif fuq spjegat bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza, u bl-

ispejjez a kariku tal-atturi stante li din il-kawza saret inutilment billi l-konvenuti helsu mir-responsabilita' billi ddepozitaw somma fir-registru tal-Qorti sabiex taghmel tajjeb ghall-kumpens pretiz, sia pure f'ammont xi ftit inqas minn dak effettivament likwidat.

< Sentenza Finali >

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