PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Jannar 2000

Numru 52

Citaz. numru 271/91

Joseph Buttigieg
vs
Louis Muscat

Illum, 14 ta' Jannar 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Marzu 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta li l-attur ghandu jiehu minghand il-konvenut l-

ammont ta' hames mija u erba u erbghin lira Maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm544.46) ta' appogg meta l-konvenut tella' l-bini li jinsab Notabile Road, Mriehel, kantuniera ma Louis V. Farrugia Street.

Illi ghalkemm interpellat biex ihallas, il-konvenut baqa' ma hallasx.

talab lil din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm544.46, dritt ta' appogg kif fuq indikat, meta l-konvenut bena ma propjeta' tal-attur fl-Imriehel, Notabile Road.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Awissu, 1991, u bl-imghaxijiet legali mill-istess data, bl-ingunzjoni tal-konvenut.

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

In linea preliminari li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax mhux il-propjetarju tal-fond in kustjoni;

Illi l-ammont mitlub bhala appogg mill-attur ma hux fi kwalsiasi kaz, interament dovut lilhu u dan billi l-hajt divizorju u ma liema sar l-appogg, kien mehtieg li jsir fih xogholijiet a vantagg solament u biss ta' l-attur u dan biex l-appogg jista jigi pratikat. Il-prezz tal-istess xogholijiet gew maghmula fuq istruzzjonijiet tal-attur u dan billi l-attur bena l-livell tal-fond tieghu f'livell differenti minn dak tal-konvenut u minn dak tal-propjeta adjacenti u ghalhekk kellhom jsiru spejjez fil-hajt divizorju biex dan ikun jista' jintuza bhala appogg;

Inoltre kellu jitwaqqa parti mill-istess hajt u jerga jinbena mill-gdid billi skond l-istess attur dan ma kienx tajjeb bizzejjed biex jiflah l-appogg u ghalhekk ta' din il-parti imwaqqa ma jistax jippretendi li jithallas anzi jrid jhallsu l-attur.

Ghaldaqstant l-eccipjent jippretendi li l-ammont dovut mill-propjetarju tal-fond ghall-appogg huwa inferjuri ghall dak mitlub.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta’ l-14 ta’ Jannar 1993 fejn gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-3 ta’ Frar 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

(1) Dwar l-eccezzjoni preliminari:

Il-konvenut eccepixxa u stqarr fid-dikjarazzjoni tieghu li huwa mhuwiex il-proprjetarju tal-fond li nbena mal-bini tal-attur. Huwa xehed fis-seduta

peritali ta' l-4 ta' Ottubru 1993 li l-proprjeta' hija tas-socjeta' N.I.B. Co. Ltd. u li hu qed jidher ghall-istess socjeta'.

Il-Qorti tosserva li l-konvenut ma pproduca l-ebda dokument biex jissostanzja dak li qal. M'hemmx dubju li m'ghamilx l-ahjar prova, senjatament fil-kaz tal-fond in kwistjoni, il-kuntratt ta' l-akkwist. Inoltre lanqas ma ndenja ruhu jindika x'kapacita' ghandu fis-socjeta' msemmija. Di piu' mill-provi prodotti quddiem il-perit tekniku, jidher li meta kien qed jibni u fit-trattattivi mal-attur ma ta l-ebda indikazzjoni dwar l-ezistenza ta' xi socjeta'; anzi kollox kien jindika li kien qed jibni "de proprio".

Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari ma tistax tigi akkolta.

(2) Dwar il-mertu:

Mill-provi jirrizulta li l-attur kien bena d-dar tieghu f'Notabile Road, Mriehel, u wara bena biswitu l-konvenut f'Louis Farrugia Street kantuniera ma' Notabile Road u sar appogg mieghu. L-attur inkariga lill-Perit Rene' Buttigieg biex ihejjilu l-kont ta' l-appogg izda l-konvenut qieghed jippretendi li mhux talli m'ghandux ihallas talli ghandu jithallas in vista tax-xoghlijiet li huwa ghamel.

Hawn il-Qorti tirreferi ghall-konstatazzjonijiet li saru mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu:

Il-konvenut, hlief fejn hemm il-"front garden" fuq iz-zewg nahat, uza l-hajt divizorju u ghollieh aktar 'il fuq milli bnieh l-attur. Fejn gholla 'l fuq mill-attur dan ghandu jithallas sal-gholi regolamentari ta' sitt piedi mill-

paviment tal-attur, li peress li dan il-qies jasal sa nofs filata, u l-prassi hi li filata ta' anqas minn filata regolari gholi tithallas daqs filata regolari, dawn is-sitt piedi huma generalment mehuda li jirrapprezentaw seba' filati, jew sa fejn fil-fatt bena, liema minnhom huwa l-inqas.

L-attur bena "basement" taht il-livell tat-triq filwaqt li l-konvenut radam sal-livell tat-triq.

Il-konvenut hammel il-"plot" tieghu biex ikun jista' jaghmel il-pedamenti u nizel bit-tahmil mal-hajt divizorju sal-livell ta' taht il-konkos ta' taht il-hajt divizorju. L-art 'il fuq minn dan il-livell ma kenitx tajba bizzejjed biex tiehu l-pedamenti u kien mehtieg li tithammel sa livell fejn l-art kienet soda bizzejjed. Ghalhekk sew jekk kellu jsir "basement" jew le, l-art riedet tithammel sa dan il-livell fuq kull naha tal-hajt divizorju.

Kieku l-attur ma haffirx u bena fuq il-livell ta' fuq ezistenti, kien ikollu problema meta jibni l-konvenut peress li minbarra li jkollu jzomm id-distanza regolamentari biex ihammel il-"plot" tieghu, kien ikollu jizgura li ma jaghmilx hsara lill-attur.

Dwar il-"finish" tal-hajt, l-attur kellu bil-fors jahseb ghall-possibilita' li l-konvenut jaghmel "basement" u ghalhekk il-hajt 'il fuq mill-qatran ta' isfel ghamlu kollu hajt regolari u mhux tal-pedamenti.

Ghalhekk il-konvenut ghandu jhallas tas-sehem tieghu tal-hajt kollu divizorju li bena l-attur.

Dwar il-kwistjoni li dahal fiha l-perit tekniku dwar l-uzu ta' qatran ghall-protezzjoni tal-"basement" tal-attur u ta' "plywood" u "polythene", il-

Qorti mhijiex se tidhol peress li fit-talba tieghu fic-citazzjoni l-attur ma hu qed jivvanta l-ebda pretenzjoni f'dan ir-rigward. Jinghad biss li l-konvenut kellu l-obbligu li jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega biex jipprotegi l-"basement" imsemmi u ghalhekk l-ispejjez li seta' ghamel il-konvenut ghal dan il-ghan ghandhom ikunu sopportati minnu.

A bazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-perit tekniku llikwida l-ammont dovut mill-konvenut ghall-appogg fis-somma ta' Lm564.80 b'dan li l-attur ghandu jhallas lill-konvenut is-somma ta' Lm30.64 ghax-xoghol kostruwit mill-konvenut. B'hekk il-bilanc dovut mill-konvenut huwa ta' Lm534.16.

Ghaldaqstant it-talba attrici se tintlaqa' limitatament ghas-somma ta' Lm534.16 minflok is-somma ta' Lm544.46 kif mitluba fic-citazzjoni.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talba attrici billi tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm534.16 bhala dritt ta' appogg kif indikat u bl-imghax kif mitlub. Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Grazio Galea
D/Registratur