MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2004

Talba Numru. 1556/2003

Mark u Frangelica konjugi Schembri

Vs

Joseph Chetcuti u Pio Chetcuti

It-Tribunal

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenuti jhallsu s-somma ta’ tmien mija u hamsa u tletin lira Maltin u tmienja u tletin centezmu (Lm835.38c) rapprezentanti kumpens ta’ appogg ipprattikat mill-konvenuti fil-kostruzzjoni bejn il-proprjeta’ ta’ l-atturi fi Triq il-Fortizza, l-Mellieha u dik zviluppata mill-konvenuti appoggati maghhom.

Ra r-Risposta tal-konvenuti li permezz taghha ecceppew illi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez in kwantu ghall-hajt in kwistjoni realment m’huwiex ta’ valur pretiz mill-atturi stante li l-istess hajt ma giex mibni skond is-

sengha u l-arti u inoltre ma giex mibni ai termini tal-ligi liema nuqqasijiet jirrendu l-hajt in kwistjoni bla valur.

Sema' x-xhieda ta' l-attur, tal-konvenuti, tal-Perit Ruben Aquilina u tal-Perit Edgar Caruana Montaldo.

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Illi l-partijiet kellhom zewg plots magenb xulxin izda l-atturi bdew jizviluppaw il-plot taghhom l-ewwel. Qabel ma beda l-izvilupp il-partijiet tkellmu bejniethom u ftiehmu illi tinbena qoxra wahda bejn iz-zewg plots fuq il-linja divizorja. L-atturi bnew il-proprjeta' in kwistjoni u meta lestew baghtu l-kont ta' l-appogg lill-konvenuti li sadanittant bdew jizviluppaw il-plot taghhom.

M'hemmx kontestazzjoni fuq il-misurazzjonijiet u r-rati izda l-kwistjoni kollha f'din il-kawza hija jekk il-hajt mibni mill-atturi nbeniex skond l-arti u s-sengha.

Il-konvenuti jsostnu illi hemm difetti varji fil-hajt in kwistjoni. Mill-provi prodotti jirrizulta illi fil-fatt fin-naha tal-hajt li jhares fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, kien hemm xi rjus tal-gebel li sporgew 'il barra bi ftit u inoltre kien hemm partijiet mill-hajt li kien imbewwaq. Il-Perit ta' l-atturi jghid illi tali problemi fil-hajt huma problemi normali minhabba l-mod kif isir il-bini hawn Malta izda t-Tribunal m'huwiex dispost li jaccetta din l-affermazzjoni. Jekk hajt jinbena skond l-arti u s-sengha ghandu jinbena dritt kemm mil-lat vertikali, kif ukoll mill-orizzontali.

Galadarba l-partijiet ftiehmu li tinbena qoxra wahda fuq linja medjana ta' zewg plots, l-atturi, li assumew ir-responsabbilta' li jibnu l-ewwel, kellhom jaccertaw ruhhom li l-qoxra fuq in-naha li thares fuq il-proprjeta' tal-konvenuti tinbena lixxa minghajr gebel sporgut kif huma ppretendew li tkun lixxa dik il-parti tal-hajt li thares fuq il-proprjeta' taghhom.

Izda b'danakollu jidher illi dawn l-ilmenti ma kienux ta' gravita' kbira tant illi l-konvenuti, li t-tnejn huma bennejja u jizviluppaw il-proprjeta' huma stess, ma hassewx il-htiega li jsewwu jew jirriparaw dawn l-ilmenti. It-tnejn li huma kkonfermaw illi minkejja li ndunaw li kien hemm irjus tal-gebel jispuntaw mill-hajt, ma hassewx in-necessita' li jtajru dawn l-irjus. Huma bieghu l-proprjeta' kif kienet minghajr m'ghamlu modifiki jew tiswijiet.

Huma jsostnu li sabu diffikulta' fil-bejgh. Jekk verament kien hemm din id-diffikulta', ghaliex ma hadux hsieb biex indirizzaw dawn il-problemi? Huma t-tnejn nies tas-sengha u ma kienetx tkun difficli ghalihom. Dan jinduci lit-Tribunal biex jifhem li fil-fatt dawn l-ilmenti ma tantx kienu gravi daqs kemm pingewhom il-konvenuti meta xehdu.

Inoltre t-Tribunal ma jistax jinjora l-kumment tal-Perit Caruana Montaldo, l-Perit ta' l-atturi, illi x-xoghlijiet rimedjali setghu jsiru facilment bi ftit minuti xoghol u li f'kull kaz, meta l-hajt jinkesa l-problema titghatta. L-attur ukoll xehed illi huwa tkellem mas-sidien il-godda tal-proprjeta' li kienet tappartjeni lill-konvenuti u lanqas biss indunaw li kien hemm problema fil-hajt appogganti.

In vista tal-premess it-Tribunal jidhirlu illi ghalkemm mill-banda l-wahda jirrizulta li l-hajt dividenti z-zewg proprjetajiet ma kienx perfett u li kien fih certu difetti li wiehed ma kienx jippretendi li jsib f'cirkostanzi simili, mill-banda l-ohra pero' huwa probabbli illi tali problemi ma kienux ta' gravita' qawwija u ghalhekk *ex equo et bono*, t-Tribunal jidhirlu illi riduzzjoni ta' l-ammont pretiz mill-atturi b'rata ta' ghaxra fil-mija (10%) ghandha tkun sufficjenti u cjoe' tnaqqis ta' tlieta u tmenin lira Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm83.53c).

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' seba' mija u wiehed u hamsin lira Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm751.85c) bl-interessi kif mitluba. Billi t-talba attrici m'hijiex qed tigi akkolta fit-totalita' taghha, l-ispejjez tal-kawza huma kwantu ghal disghin fil-mija (90%) ghall-konvenuti u ghaxra fil-mija (10%) ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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