MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 1022/1991/1

Joseph Vella

v.

Joseph Lautier

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa s-sid tal-fondi bin-numru wiehed u ghoxrin (21) u tlieta u ghoxrin (23) kif ukoll ta' hamsa u ghoxrin (25) u seba' u ghoxrin (27) gewwa Bistra Lane, Mosta; illi l-konvenut huwa sid il-fond li jinsab bejn dawn il-proprjetajiet; illi l-konvenut irrenda komuni il-hitan divisorji li kienu jappartjenu lill-attur kif ukoll irrenda tieghu bicca art divisorja u dana a tenur tal-artikolu 435(1) tal-Kapitolu 16; illi ghalhekk il-konvenut huwa responsabbli li jhallas lill-attur ghall-appogg li gie ezercitat minnu; illi l-valur ta' dan l-appogg huwa tas-somma komplessiva ta' disa' mija u erba' u tmenin kira u tletin centezmu (Lm984.30) kif jirrizulta mid-dokumenti annessi u markati A u B; illi l-konvenut ghadu ma hallas ebda ammont ghal dan l-appogg u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; talab ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara l-konvenut responsabbli ghall-hlas ta' l-appogg minnu ezercitat mal-hitan divisorji li kienu jappartjenu lill-attur; (2) tikkundanna l-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' disa' mija u erba' u tmenin lira u tletin centezmu (Lm984.30); bl-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat ta' sekewstru u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Preliminarjament l-intempestività ta' l-azzjoni, stante illi qabel ma gietipprezentata ic-citazzjoni, l-partijiet flimkien mal-perit taghhom kienu iltaqghu u baqghu miftiehma illi l-perit ta' l-attur kellu jibghat kont emendat ghal verifika tal-perit tal-eccipjent. Minflok, l-eccipjent ircieva citazzjoni;

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjent già id(d)epozita am(m)ont ta' flus il-Qorti bhala hlas ta' appogg u dan peress illi l-attur ma kienx ried jircievi il-hlas skond il-kont tal-perit tieghu;

3. Illi t-talba ta’ LM984.30 bhala appogg hija ferm ezagerata. Fil-fatt, l-eccipjent kien ilu jghid lill-attur illi huwa kien lest ihallas dak l-ammont ta’ flus li jigi hekk likwidat bhala appogg bi qbil bejn il-periti rispettivi taghhom;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-sittax (16) ta’ Novembru, 2001 illi permezz taghha l-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghet it-talbiet ta’ l-attur u ordnat illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tas-sentenza, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“L-attur, li huwa proprjetarju tal-fondi numru wiehed u ghoxrin (21), tlieta u ghoxrin (23), hamsa u ghoxrin (25) u seba’ u ghoxrin (27) Bistra Lane, Mosta, qed jitlob li l-konvenut, li huwa sid ta’ fond li jinsab bejn l-imsemmija fondi, jigi kundannat ihallas is-somma ta’ disa’ mija u erba’ u tmenin lira u tletin centezmu (Lm984.30) bhala hlas tal-appogg ezercitat mill-konvenut ma’ hitan divisorji appartenenti lill-attur. L-attur fic-citazzjoni ppremetta li l-konvenut irrenda komuni l-imsemmija hitan divisorji kif ukoll irrenda tieghu bicca art divisorja u dana b’referenza ghal provedimenti tal-artikolu 435(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Il-konvenut qed jeccepixxi, fl-ewwel lok, li din l-azzjoni hi intempestiva. Fit-tieni lok qed jeccepixxi li t-talba attrici hi esagerata u in effett huwa ddepozita taht l-awtorità tal-Qorti dik is-somma li hu jidhirlu li hi effettivament dovuta bhala appogg;

“Il-Qorti esaminat bir-reqqa kemm ir-rapport kif ukoll dak ulterjuri tal-perit tekniku u taqbel mal-kostatazzjonijiet kollha li ghamel u mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-istess perit tekniku. In effett il-perit tekniku dahal fil-fond fil-kwestjonijiet kollha teknici li huma involuti f’dawn il-proceduri u gharaf [j]irrisolvi l-istess kwestjonijiet b’mod

studjat, car u erudit. Ma hemm xejn u ma jirrizulta xejn li jista' jgieghel ill-Qorti li tbiddel jew tvarja l-imsemmija konkluzjonijiet, li ghalhekk qed jigu adottati;

"Fir-rapport tieghu il-perit tekniku kkonkluda illi l-konvenut irid ihallas ta' nofs l-art taht il-hitan divizorji, kemm ta' wara kif ukoll tal-genb tal-fond 21/23. Inoltre kkonkluda li fejn il-konvenut tella' qoxra vicin il-hitan tal-attur, l-istess konvenut ghandu jhallas l-appogg bhallikieku bena maghhom. Il-pilastri li bena l-konvenut fuq il-hajt tal-attur huma rrilevanti fis-sens li la jzidu u lanqas inaqqsu mill-ammont dovut. Il-*membrane* ghandha biss tithallas sa filata wahda. Il-kumplament tal-istess *membrane* ma taghmel l-ebda differenza ghar-rigward tal-hlas tal-hitan, izda l-istess *membrane* hi bzonnjuza ghall-protezzjoni tal-istess hitan, kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut, u dan minhabba s-sitwazzjoni li giet ikkreata mill-konvenut, u ghalhekk trid tibqa' proprjetà tal-konvenut li ghandu jibqa' responsabbli ghall-manutenzjoni taghha;

"Fl-istess rapport il-perit tekniku kkonkluda li ghar-rigward tal-hitan li gholla l-konvenut fuq il-hitan divizorji tal-attur, il-konvenut ghandu jhallas biex jirrendi komuni l-hajt ta' tahthom ghat-tulijiet li gholla b'zieda ta' disa' pulzieri kull naha, fejn applikabbli, tal-hitan li jiffjankeggjawhom ghall-gholi tal-hitan li bena l-konvenut. Finalment il-perit tekniku llikwida l-ammont li jrid jithallas ghall-imsemmija appoggi li ghandu jakkwista l-konvenut minn ghand l-attur, kif ukoll ghall-akkwist tal-imsemmija nofs l-art taht il-hitan divizorji, kemm ta' wara kif ukoll tal-genb tal-fond 21/23 fis-somma komplessiva ta' erba' mija erba' u erbghin liri maltin u erba' u hamsin centezmu (Lm444.54);

"Fir-rapport ulterjuri tieghu l-istess perit tekniku ghamel korrezzjoni fil-konteggi li kien ghamel fl-ewwel rapport meta llikwida l-imsemmija ammonti li kienu dovuti u in vista ta' dawn il-korrezzjonijiet huwa llikwida l-istess somma dovuta fl-ammont ta' tmien mija seba' u sittin liri maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm867.72). Fl-istess rapport ulterjuri l-perit tekniku jikkonkludi li l-konvenut ghandu ukoll ihallas lill-attur is-somma ulterjuri ta' mitejn seba' u erbghin liri maltin u erba' u tmenin centezmu erba'

mija [?] (Lm247.84) u dana ghar-ragunijiet li huma indikati fl-istess rapport. Il-perit tekniku kkonkluda ukoll li l-qoxriet li bena l-attur [*recte*: il-konvenut] ma jiffurmawx hajt dobblu izda hajt iehor separat u distint bhal ma huma l-hitan l-ohra interni fil-proprjetà tal-konvenut;

“In vista ta’ dawn il-konkluzjonijiet it-talbiet attrici ghandhom jigu kollha akkolti. Jigi rilevat li l-ammonti li jirrizultaw li huma dovuti mill-konvenut lill-attur bhala appogg fir-rapport ulterjuri jissuperaw is-somma mitluba mill-istess attur fic-citazzjoni. Ghalhekk il-konvenut ghandu jigi kundannat ihallas l-ammont mitlub fic-citazzjoni stante li jekk huwa jigi kundannat ihallas l-ammont li jirrizulta mill-imsemmi rapport ulterjuri l-Qorti tkun qed tmur oltre t-talba haga li mhux permissibli skond il-ligi;

“In vista tal-premess ukoll l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut ghandhom jigu rigettati kemm a bazi tal-imsemmija rapport kif ukoll peress li ma jirrizultawx u dan qed jinghad ukoll ghar-rigward tal-eccezzjoni preliminari dwar l-intempestività”;

Rat ir-rikors ta’ appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha tilqa’ l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat;

Rat illi ma jirrizultax illi l-attur appellat ipprezenta risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji principali ta’ l-appellant kontra s-sentenza appellata huma bazikament is-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta’ Appell:

“Illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Onorabbli Qorti injorat kompletament il-gurisprudenza in materja nonostante li

permezz ta' nota tal-15 ta' Lulju 1998 l-esponent kien pprezenta kopja tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju 1970 … fl-ismijiet *Rev Kanonku Dun Guzepp* [*Mizzi Agius*] *pro et noe v. Carmelo Gauci*."

2. Dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell:
"Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti filwaqt li tat l-impressjoni li qed tadotta ir-rapporti tal-Perit Tekniku fil-verità injorat kompletament dak li l-perit qal fir-rapport tieghu."

Hemm ukoll aggravji rigwardanti l-kompetenza tal-Prim Awla *rationae valoris*.

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghall-ewwel (1) aggravju ta' l-appellant, minn qari tas-sentenza appellata jirrizulta bhala fatt illi fis-sentenza appellata ma tissemmiex is-sentenza illi ghamel referenza ghaliha l-appellant fl-aggravju in ezami. Dan huwa fatt stramb ghaliex, *in vista* tal-kontenut tas-silta illi sejra tigi citata mir-rapport addizzjonali tal-perit tekniku, l-arkitett u inginier civili Frederick Doublet (fol. 145 sa 172), l-ewwel Qorti ma setghetx tasal ghal konkluzjoni dwar it-talbiet attrici minghajr ma tikkunsidra jekk ghall-kaz odjern humiex applikabbli certi principji enuncjati fl-imsemmija sentenza *Mizzi Agius v. Gauci*. Infatti, fil-paragrafu enumerat 11.1 ta' l-imsemmi rapport addizzjonali l-perit tekniku jissottometti hekk (fol.167):
"Illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell [*Mizzi Agius v. Gauci*] innewtralizzat il-bazi tal-Ligi Civili dwar il-bini li fuqha ikkonkluda l-esponent fl-ewwel relazzjoni tieghu. Huwa, priv minn edukazzjoni, kwalifiki, u mod ta' hsieb legali, ihoss li jkun pruzuntuz li jaghmel konkluzzjonijiet li jew imorru kontra l-Ligi Civili jew kontra l-Gurisprudenza, u ghalhekk, minhabba dan il-konflitt, sejjer jati <u>konkluzjonijiet ohra bhala alternattivi ghal dawk f'paragrafu [20.0] tal-ewwel relazzjoni</u>, sabiex din l-Onorabbli Qorti fis-savju gudizzju taghha <u>tadotta li jidrilha minnhom</u> jekk ikun il-kaz" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Illi, jidher ghalhekk illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa gustifikat. Dan stabbilit, huwa kompitu ta' dina l-

Qorti illi tiddetermina jekk is-sentenza invokata mill-appellant hijiex applikabbli ghall-kaz odjern;

Ikkunsidrat

Illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi huwa l-attur illi bena l-ewwel, illi meta sar dan il-bini l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti inbena mill-attur b'gebel singlu mhux fuq il-linja medjana izda kollu kemm hu fuq il-konfini ta' l-art ta' l-attur, u illi, meta, sussegwentement, bena l-konvenut huwa ma utilizzax il-hajt mibni mill-attur hlief ghal dak illi jirrigwarda l-addentallament - u ghal dak illi sejjer jissemma' aktar 'l quddiem - izda bena hajt iehor singlu fuq il-proprjetà tieghu, <u>b'dan illi bejn iz-zewg hitan halla spazju, *sia pure* dejjaq hafna</u>. Dan premess, fil-fehma ta' dina l-Qorti, ghall-kaz odjern, huwa applikabbli dak illi gie stabbilit minn dina l-Qorti fl-imsemmija sentenza *Mizzi Agius v. Gauci*, senjatament fis-segwenti silta estensiva minnha:
"Il-kontendenti jaqblu fuq il-fatti li graw. L-atturi bnew l-ewwel u kienu bnew hajt singlu fuq il-konfini tal-propjetà taghhom … Meta dan [il-konvenut] gie biex jibni fuq il-propjetà tieghu, … flok ma ghamel uzu mill-hajt singlu originali tal-atturi, bena hajt iehor singlu fuq il-propjetà tieghu xi tliet pulzieri 'l boghod minn dak tal-atturi. Hu ghalaq dan l-ispazju bejn il-hitan billi fuq il-faccata u fuq wara addentella mal-hajt tal-atturi …

Hawn jigi premess li il-ligi taghna tiddisponi (art. 444 [illum 407] Kodici Civili) li hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor jew bini minn fond ta' xorta ohra ghandu jkun ta' hxuna ta' zewg piedi u zewg pulzieri [illum "mhux inqas minn tmienja u tletin centimetru"]. Hu maghruf li *trattandosi* hawn ta' normi stabbiliti fir-rapporti privati, hu possibbli fid-dritt u *tutt'altro* milli rari fil-prattika li z-zewg vicini jigu ghall-ftehim bejniethom, espress jew tacitu, biex jaghtu lill-hajt divizorju huwa anqas [*sic*].

Fil-kaz prezenti, kif inghad, l-atturi kienu digà bnew hajt singlu fuq l-art taghhom. M'hemmx dunju li taht l-artikolu 455 [illum 418] Kodici Civili l-konvenut kellu l-<u>fakoltà</u> li jirrendi komuni <u>dak</u> il-hajt jekk ihallas dak li tippreskrivi l-

ligi u jekk naturalment (dak li kien ikun implicitu fir-rendiment komuni ta' dak il-hajt) jigi ghall-ftehim mal-vicin li l-hajt divizorju bejniethom ma jkunx tal-hxuna (dob[b]lu) preskritta mill-imsemmi artikolu 444. Bl-esercizju eventwali ta' dan id-dritt lilu riservat (u dan indipendentement mir-rieda tal-proprietarji ta' dak il-hajt, ghax hawn qeghdin in materja ta' esproprijazzjoni forzuza) il-konvenut kien sintendi jekonomizza l-ispazju. Imma bl-operat tieghu l-konvenut certament wera li <u>ma riedx</u> jirrendi komuni <u>dak</u> il-hajt singlu prezistenti u fil-fehma tal-Qorti b'dak biss li ghamel ma irrendiex komuni, fil-fattispeci tal-kaz prezenti, <u>dak</u> il-hajt …"

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti taqbel ma' dak illi qal il-perit tekniku fil-parti enumerata 12.0 tar-rapport addizzjonali tieghu hawn taht riprodotta (fol. 168):
"Illi a bazi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Gunju, 1970 [*Mizzi Agius v. Gauci*], il-konvenut m'ghandux ihallas tal-hajt divizorju fejn tellgha qoxra mieghu. Il-Perit Tekniku izda huwa tal-opinjoni li fejn tellgha pilastri fuq il-hajt ezistenti, il-konvenut ghandu jhallas ta' partijiet mill-hajt divizorju u l-art ta' tahthom, minkejja li tellgha qoxra separata, u dan ghax b'ammont indeterminabbli porzjonijiet tal-hajt jatu sostenn ghal-pilastri li jpoggu fuq il-hajt (u allura lill-qoxra wkoll), liema parti tvarja skond il-forza tar-rih fuq il-hajt. L-esponent izda huwa tal-opinjoni li sitt piedi (6'0") tul ta' hajt ikun bizzejjed sabiex jipprovdi sostenn ghal kull pilastru. Il-konvenut bla dubbju ghandu jhallas [nofs] il-hitan li bena fuqhom meta ghollijhom";

Fil-partijiet enumerati minn 12.1 sa 12.4, imbaghad, il-perit tekniku ghamel il-kalkolu dettaljat ta' kemm ghandu jhallas il-konvenut lill-attur ghall-appogg pratikat fit-termini ta' dak konstatat fil-parti enumerata 12.0 illi ghadha kemm giet citata; fil-parti enumerata 12.5 il-perit irriepiloga hekk (fol. 171):
"Illi ghalhekk il-konvenut irid ihallas lill attur is-somma totali ta' (Lm50.74 + Lm124.64 + Lm30.38 + Lm42.08) = <u>Lm247.84</u>

Finalment, fil-parti enumerata 13.0(ii) ta' l-istess rapport addizzjonali tieghu l-perit gudizzjarju kkonkluda hekk (fol. 171):
"Konkluzjoni a bazi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Gunju, 1970.

"Illi skond paragrafu [12.5] ta' din ir-relazzjoni il-konvenut irid ihallas lill-attur is-somma totali ta' Lm247.84."

Dina l-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex m'ghandhiex tadotta dan il-kalkolu maghmul mill-perit tekniku;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghat-tieni (2) aggravju tieghu hawn fuq riportat, l-appellant fir-rikors ta' appell issottometta hekk b'riferenza ghar-rapport addizzjonali:
"F'pagna 27 para 13.0 il-Perit Tekniku ikkonkluda hekk:-

"(1) Konkluzzjoni a bazi tal-Artikoli tal-Kodici Civili il-konvenut irid ihallas is-somma totali ta' Lm867.72

"(2) Konkluzzjoni a bazi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Gunju 1970 il-konvenut irid ihallas Lm247.84

"B'sorpriza kbira ghall-esponent l-ewwel Onorabbli Qorti minflok ghazlet wiehed miz-zewg ammonti, ghamlet addizzjoni bejniethom, haga li l-anqas il-Perit Tekniku ma qal anzi qal l-oppost. Kummenti ulterjuri fuq dan il-punt huma superfluwi" (sottolinear ta' dina l-Qorti)";

Minn dak illi inghad sa issa, huwa evidenti illi dak illi ssottometta l-appellant, senjatament il-parti illi ghadha kemm giet sottolineata minn dina l-Qorti, huwa fattwalment korrett. Konsegwentement - dejjem fil-dawl ta' dak kollu illi digà inghad f'dan il-gudikat - it-tieni (2) aggravju ta' l-appellant huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi fil-paragrafu enumerat ghaxra (10) tar-rikors ta’ appell l-appellant ghamel is-segwenti sottomissjoni:
“Jirrizulta mit-tieni rapport tal-Perit Tekniku illi l-ammont dovut abbazi tal-gurisprudenza fuq din il-materja huwa inferjuri ghall-kompetenza tal-Prim’Awla u konsegwentement din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell ghandha *ex officio* tiddikjara illi l-Prim’Awla tal-Qorti Civili kienet inkompetenti *rationæ valoris*.”

Dina l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni illi hemm lok illi *ex officio* tigi dikjarata l-inkompetenza *rationæ valoris* kif qed jippretendi l-appellant. Dana ghaliex, apparti konsiderazzjonijiet ohra, il-kompetenza *o meno* tiddependi minn dak illi jikkontjeni l-att ta’ citazzjoni u, fil-kaz odjern, l-ammont illi l-attur qed jippretendi minghand il-konvenut skond l-att ta’ citazzjoni, huwa ta’ Lm984.30, ammont illi, fiz-zmien meta giet intavolata l-kawza, kien jirradika l-kompetenza *rationæ valoris* fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili (jew fl-allura Qorti tal-Kummerc, skond il-kas);

Ikkunsidrat:

Ghall-kompletezza, tajjeb illi jinghad illi t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tintlaqa’ ghaliex mill-atti processwali ma tirrizultax il-prova mehtiega illi l-konvenut, qabel ma giet intavolata l-kawza, iddepozita taht l-awtorità tal-Qorti kompetenti l-ammont illi huwa jippretendi illi kellu jaghti lill-attur;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza fis-sens illi:
(i) tirrevokaha kwantu cahdet it-tielet (3) eccezzjoni tal-konvenut, kwantu laqghet it-tieni (2) talba attrici billi kkundannat lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm984.30 u kwantu ddisponiet dwar il-kap ta’ l-ispejjes;

(ii) tikkonfermaha ghall-kumplament;

(iii) tilqa’ t-tielet (3) eccezzjoni tal-konvenut u tilqa’ t-tieni (2) talba attrici fis-sens illi tikkundanna lill-konvenut sabiex

ihallas lill-attur is-somma ta’ mitejn u sebgha u erbghin lira maltija u erbgha u tmenin centezmu (Lm247.84);

Tordna illi l-ispejjes kollha tal-kawza, kemm dawk ta’ l-ewwel istanza u kemm dawk ta’ din l-istanza, jigu sopportati kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-attur appellat u kwantu ghal kwart (1/4) mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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