MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 7/1995/2

Stephen Sultana

Vs

Anthony Zahra

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fis-6 ta' Jannar 1995 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut ipprattika appogg mal-fond jismu "Fantasy House", 29, Triq it-Turretta, Kalkara, proprjeta` ta' l-attur, bil-bini tal-fond jismu "Redeemer House", 28, Triq it-Turretta, Kalkara, li huwa proprjeta` ta' l-istess konvenut;

Premess illi ghall-appogg hekk ipprattikat mill-konvenut hija dovuta minnu lill-attur is-somma ta' sitt mija u tliet liri Maltija (Lm603.00);

Premess illi l-konvenut qed jirrifjuta li jhallas lill-attur l-ammont dovut minnu kif spjegat hawn fuq;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tordna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' sitt mija u tliet liri Maltin (Lm603), jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti, dovuta ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali datata d-19 ta' Settembru 1994 u bl-imghax legali mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficjali, kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut, ipprezentata fl-1 ta' Marzu 1996 li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi l-ammont mitlub ma huwiex dovut u dan stante li l-perit minnu inkarigat ghamel stima ferm differenti billi l-eccipjenti kellu jqatta diversi bicciet ta' travi li l-attur halla sporguti ghal gewwa l-proprjeta` ta' l-eccipjenti barra mill-fatt li x-xoghol maghmul fl-ewwel sular kien tant hazin li kellu jsir unvjar tal-hajt;

B' riserva ta' eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tas-16 ta' Mejju 1997 li permezz tieghu gie nominat AIC Frederick Doublet bhala perit gudizzjarju biex

ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’ jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert nominat li tinsab a fol. 79 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tat-23 ta’ Gunju 2003;

Rat ir-risposti ta’ l-espert relaturipprezentati fil-11 ta’ Marzu 2005 fuq domandi tal-konvenut;

Semghet in eskussjoni lill-istess espert tekniku fis-seduta tat-13 ta’ April 2005;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda tal-kontendenti;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

L-istanza proposta mill-attur hi wahda ghall-hlas ta’ l-appogg prattikat mill-konvenut bejn il-fondi “Fantasy House”, Triq it-Turretta, Kalkara, proprjeta` ta’ l-istess attur u l-fond “Redeemer House” fl-istess triq, proprjeta` tal-konvenut. Ghal dan l-appogg l-attur qed jitlob is-somma ta’ sitt mija u tliet liri Maltin (Lm603) “jew somma ohra verjuri”. Il-konvenut ma jikkontestax il-fatt ta’ l-appogg izda jippretendi li ghandu jhallas somma nferjuri ghal dik domandata mill-attur. Dan fuq l-assunt illi huwa nkorra fi spiza biex tqattghu bicciet ta’ travi li thallew sporguti ghal fuq il-plot tieghu u, dippju, fil-livell ta’ l-ewwel sular kellu junvja l-hajt billi, skond hu, il-hajt kien sar hazin;

Kif mistenni f' kaz ta' din ix-xorta l-Qorti ghaddiet biex tinnomina perit tekniku. Fir-relazzjoni tieghu dan jikkritika l-kontijiet taz-zewg arkitetti nkarigati rispettivament mill-kontendenti. Dan kif opinat minnu f' paragrafu 20.1 tar-relazzjoni li qed jigi hawn riprodott;

Fir-rigward tal-kont ta' AIC Felix Sciberras (fol. 5) imqabbad mill-attur:

"(i) Kellha ssir distinzjoni ghall-kantun taht il-qatran. Il-prezz ghal kantun taht il-qatran ghandu jkun Lm15.80 il-qasba kwadra.

(ii) L-ispejjez tal-kejl dwar l-extra tal-bricks mhux inkluz.

(iii) Ma kellux ikun hemm raguni ghaliex l-ammont 'extra' ghall-bricks ittiehed ghal rasu u kollu (bid-drittijiet tal-perit ghalih) a spejjez tal-konvenut.

(iv) Ghalhekk il-kont kellu jkun ghall-hajt **kif inhu,** sew fejn hu pedament, sew fejn hu bricks, u kollox, inkluz l-ispejjez tad-drittijiet ta' kostruzzjoni u supervizjoni tal-perit jinqasam bejn it-tnejn.

(v) Inkwantu ghad-drittijiet ta' kejl, min ibiegh hajt divizorju, jew parti minnu, ghandu d-dritt ikun jaf x' sejjer ibiegh a spejjez ta' min se jixtri. Ghalhekk l-ispejjez tal-kejl, 2% ghandhom jithallsu kollha mix-xerrej.

(vi) Fuq il-bejt gew mehudin sitt piedi (6') ghola mill-paviment tal-konvenut skond il-ligi. Dawn jigu circa sitt filati u nofs, izda skond il-konswetudini, gholi ta' filata ta' gholi anqas mill-gholi regulari, xorta wahda tithallas bhala wahda shiha. Din hija riflessa fil-konswetudini kemm dwar il-filata ta' taht fil-pedamenti, fil-filata tal-ippjantar f' kull sular, u diversi postijiet ohra. Ghalhekk fil-kont, bhala valur, kellhom jittiehdu seba' (7) filati mill-paviment tal-konvenut.

(vii) Ma giex ikkonsidrat il-valur ta’ l-art taht il-hajt divizorju mill-wicc tan-naha tal-konvenut san-nofs tal-hajt divizorju.”

Fil-kaz tal-kont ta’ AIC Emanuel Zammit (fol. 10) inkarigat mill-konvenut:

“(i) Ittiehdet filata aktar fuq wara.

(ii) Ittiehdu 24 filati zejda fl-front garden.

(iii) Ma ttiehditx bicca circa 1’3” x 13 fil. fuq wara.

(iv) Ma ttiehdux il-filata tat-torba fuq l-ewwel sular (first floor) u s-seba’ filati tal-bejt fit-tielet sular (third floor).

(v) Ma inghatax kaz ta’ fejn hu bil-bricks.

(vi) It-tnaqqis jidher li sar arbitrarjament.

(vii) Ma giex ikkonsidrat il-valur ta’ l-art taht il-hajt divizorju mill-wicc tan-naha tal-konvenut san-nofs tal-hajt divizorju.”

Fuq il-bazi tal-kejl tal-Perit Felix Sciberras, li l-espert tekniku kkwalifikah bhala kejl aktar verosimili minn dak tal-perit imqabbad mill-konvenut, kif ukoll fuq il-prova tal-pjanta esebita, il-perit gudizzjarju stabbilixxa matematikament d-dritt ta’ l-appogg fl-ammont ta’ tmien mija u erbgha u tletin lira Maltija, wiehed u tmenin centezmu u disa’ millezmi (Lm834.81,9). Aktar tard pero` meta ssejjah in eskussjoni l-istess perit tekniku rrealizza li din ic-cifra kienet zbaljata in kwantu meta gie biex jivvaluta l-art taht nofs il-hajt divizorju huwa adotta r-rata applikabbli ghas-sena 1995 invece ta’ dik li kienet fis-sehh fl-1993, u cjoe iz-zmien meta in effetti gie pratikat l-appogg. Konsegwentement huwa rreduca l-istima originali tieghu ghal seba’ mija u disghin lira, hamsa u sittin centezmu (Lm790.65);

Kwantu ghal lanjanzi tal-konvenut dwar l-istat tal-hajt li sab meta gie biex jappoggja, il-perit tekniku, minn ezami akkurat li ghamel tar-ritratt esebit a fol. 20, iddetermina li in generali l-hajt kien ta' wicc tajjeb u ma kienux jidhru knaten imdahhlin il-gewwa jew mahrugin il-barra. Dippju, kwalsiasi kisi u tikhil li seta' ghamel il-konvenut kellhom jitqiesu parti mill-*finishes* u mhux parti mill-hajt strutturali. Kwantu ghall-unvjar li jinghad li sar mill-konvenut, il-perit tekniku, filwaqt li kkonferma li wicc il-hajt kellu jkun tajjeb, jissokta jzid dan in eskussjoni:-

"Pero` l-hajt kellu jkun fi stat konsonanti ma' kondizzjoni tajba normali, u mhux ta' xoghol unvjat. Il-parti ta' isfel thallset bhala pedament. Il-konvenut ghazel li jpoggi ma' hajt ezistenti li kien jaf il-kondizzjoni tieghu" (fol. 128);

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha ta' indoli teknika, u li ma gewx kontrastati b' opinjoni teknika kuntrarja, jokkorri li jigu puntwalizzati certi principji ta' dritt *in subjecta materia*. Dan anke biex jitwiegbu certi osservazzjonijiet tal-konvenut imqanqla minnu fid-dibattitu orali;

1. Ibda biex hi norma tal-ligi illi "jekk minn naha wahda jkun hemm bini, u, minn naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini" [Artikolu 409 (3), Kodici Civili]. Dan fuq l-istregwa tal-principju "*eius est murus cui servit*". Dan jikkreja certa presunzjoni favur min juri li l-hajt qieghed hekk iservih. Dan jinghad fin-nuqqas ta' xi att jew prova li tistabilixxi titolu ghalih. Ara "**Leonardo Abela -vs- Giovanni Cuschieri *et***", Appell Civili, 28 ta' Jannar 1974; F' dan il-kaz jirrizulta wkoll, mhux kontraddett, illi l-attur, skond kif minnu dikjarat fl-Affidavit (fol. 28) bena l-hajt ta' l-appogg kollu fuq il-proprjeta` tieghu u ghalhekk minghajr ma kkavalla ghal fuq il-plot tal-konvenut. Ghandu jigi osservat illi l-konvenut imkien permezz ta' xi eccezzjoni ma jikkontesta dan il-fatt u ghalhekk, kif sewwa rrimarka l-perit relatur fil-kors ta' l-

eskussjoni, il-presunzjoni tal-ligi tibqa' dik illi hajt bejn bini u art vojta jew ghalqa hija li l-art ta' taht il-hajt hija kollha kemm hi tal-bini (risposta 2, fol. 127);

2. Wiehed necessarjament jifhem minn din il-fehma illi l-perit tekniku kellu fi hsiebu wkoll dak dispost fl-Artikolu 434 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "kull persuna ghandha jedd tibni hajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond taghha, bla hsara tal-jedd tal-gar li jaghmel komuni l-hajt kif provvdut fl-Artikolu 418". Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tad-dritt li wiehed jottjeni l-komunjoni koattiva tal-hajt tal-konfini, liema dritt certament jidhol fil-katergorija tad-drittijiet potestativi. Hu provvdut mill-Artikolu 418 (1), Kodici Civili illi "kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar";

3. Isegwi minn dawn iz-zewg disposizzjonijiet appena espressi illi l-presupposti ghall-akkwist tal-komunjoni huma:-

(a) hajt erett fuq il-fond vicin;

(b) il-kontigwita` tal-fond proprju ma' dan il-hajt;

(c) il-pagament tal-kumpens li jikkorrispondi ghal nofs il-valur tal-hajt u ta' nofs il-valur ta' l-art li fuqha l-hajt hu mibni;

B' risposta ghal certa osservazzjoni tal-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu fejn jirreferi ghall-bejgh, prezz u l-htiega ta' kuntratt notarili ghat-trasferiment (fol. 111), huwa ormai pacifiku illi, trattandosi ta' trasferiment koattiv jew "esproprijazzjoni forzuza" li ssemmi d-decizjoni a **Vol. XXXV P I p 163**, ghall-akkwist ma japplikawx in-normi inerenti ghall-bejgh billi hawnhekk non si tratta ta' vendita.

Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "**Mario Aquilina –vs- Pawlu Seychell**", Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1994 per Imhallef Joseph Said Pullicino, konfermata in sede appell fl-20 ta' Frar 1997;

4. Huwa wkoll assodat illi min jezercita l-appogg jakkwista l-ko-proprjeta` tal-hajt fl-istat li hu, u allura "ghandu jhallas l-appogg skond il-hajt li jsib". Ara "**Spiridione Pizzuto –vs- Nicholas Camilleri**", Appell Civili, 22 ta' Mejju 1989. Intqal fis-sentenza riportata a **Vol. VI pagna 183** illi "*chi rende comune un muro con appoggiarvi delle opere non puo` esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione*". L-indennita` tal-medjanza tispetta lil sid il-hajt malli l-gar, ghal kwalsiasi raguni, jaghmel uzu minn dak il-hajt u jisserva bih bi skop ta' appogg. Ara **Kollez. Vol. XLI P II p 941**; **Vol XLII P II p 1065** u "**Anthony Muscat -vs- Joseph Camilleri *et***", Appell Kummercjali, 28 ta' Mejju 1993;

Fil-kaz in ezami in kwantu ghall-istat tal-hajt din il-Qorti, in mankanza ta' raguni li gravement tqieghed fid-dubju l-opinjoni ta' l-espert tekniku minnha nominat, ma tistax tallontana ruhha mill-konkluzjonijiet ta' l-aspetti teknici hekk minn dan determinati fir-rigward ta' din il-materja;

5. Fil-kritika tieghu ghar-rizultanzi processwali l-konvenut issolleva wkoll il-punt illi hu kien fuq konvenju u ma kienx ghalhekk ghadu akkwista l-plot tieghu b' mod formali. Issa apparti li dan ma jirrizulta minn ebda prova in atti, il-gurisprudenza l-aktar ricenti hija tal-fehma li d-dritt ta' sid il-hajt ghall-kumpens li jinholoq malli l-vicin iqieghed l-bini tieghu mal-hajt huwa dritt personali. Ara "**Teresa Schembri -vs- Joseph Delia**", Prim' Awla, 5 ta' Marzu 1981 per il-kompjant Imhallef Rutter Giappone, konfermat fl-appell fis-7 ta' Marzu, 1984;

6. Fit-trattazzjoni orali l-konvenut issottometta li din il-Qorti ghandha tikkonsidra temperament fil-kap ta' l-

ispejjez ghaliex hu ghadda ghad-depozitu tas-somma stabbilita mill-perit tieghu. Din il-Qorti ma taqbelx ma' din is-sottomissjoni ghaliex il-fatt li r-rizultanzi peritali ma tawhx ragun fir-rezistenza tieghu ghall-hlas mitlub juri li d-difiza tieghu kienet pjuttost dghajfa. Hu principju pacifikament akkolt li s-sokkombent ma jistax jigi mehlus mill-hlas ta' l-ispejjez, jekk ma jkunx hemm xi raguni in kuntrarju (**Kollez. Vol. XLI P I p 612**). B' danakollu, anke jekk hu veru li l-attur talab mhux biss il-hlas ta' somma determinata in vista ghall-aggunta "jew somma ohra verjuri", daqstant iehor huwa veru li kien hemm certi mankanzi da parti tal-perit ta' fiducja tieghu fil-kont minnu emess, kif aktar 'il fuq senjalati. Huwa ghalhekk gust u xieraq li l-ispejjez gudizzjarji jigu tassati kontra tieghu limitatament fir-rigward tad-differenza bejn is-somma specifika ndikata fil-kont tal-perit tieghu (fol. 5) u fic-citazzjoni (Lm603) u l-amont ta' kumpens stabbilit mill-perit relatur (Lm790.65).

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, prevja r-rigett ta' l-eccezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attrici u b' hekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' seba' mija u disghin lira Maltija, hamsa u sittin centemzu (Lm790.65) dritt ta' kumpens ta' appogg bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti. L-ispejjez gudizzjarji jitbatew kif gej. Sa l-ammont tassat fuq is-somma ta' sitt mija u tliet liri (Lm603) dan jibqa' a karigu tal-konvenut. L-attur invece ghandu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tassati fuq id-differenza bejn din l-ahhar somma u dik kanonizzata korrispondenti ghal mija u sebgha u tmenin lira, hamsa u sittin centezmu (Lm187.65).

< Sentenza Finali >

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