MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 247/1991/1

Paul Carabott u b'digriet tat-12 ta' Gunju 2002 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Dolores sive Doris Carabott u f'isem Brian, Jeffrey u James ahwa Carabott minflok Paul Carabott.

vs

L-Arkitett u Inginier Civili Joseph Borg fil-kwalita` tieghu ta' Direttur f'isem u in rappresentanza tas-socjeta Fininvest Limited u b'digriet tal-20 ta' Mejju 1991 Joseph Arcidiacono, Mark Arcidiacono, Boris Arcidiacono u Renato Arcidiacono gew kjamati fil-kawza.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-4 ta' Marzu 1991 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta’ mahzen fi New Street in Mill Street, Qormi;

Illi s-socjeta` konvenuta b’kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef kopja esebita Dok “A” akkwistat il-mahzen kontigwu;

Illi l-konvenut nomine ipprattika appogg mal-hajt tal-mahzen kontigwu;

Illi l-konvenut nomine kien tenut ihallas il-kumpens ghal tali appogg;

Illi l-kumpens dovut ghall-appogg fis-somma ta’ elf tmien mija u hamsin lira Maltin (Lm1850) u dan skond kif jirrizulta minn kont mahrug mill-Arkitetti u Inginiera Civili Sapienza & Valentino, kopja esebita Dok “B”;

Illi s-socjeta` konvenuta giet inutilment interpellata thallas;

Talab li din il-Qorti:

1. Tikkundannah ihallas is-somma ta’ elf tmien mija u hamsin lira Maltin (LM1,850) jew tali somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti bhala kumpens ghall-appogg ipprattikat mis-socjeta` konvenuta ma proprjeta` ta l-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra bonarja tad-9 ta’ Ottubru 1990 u ta’ l-ittra ufficjali tat-12 ta’ Dicembru 1990 u bl-imghax min-notifika ta’ l-istess ittra ufficjali;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti nomine m’ghandux ihallas appogg u dan ghaliex skond il-kuntratt ta’ akkwist (Dok. A) l-eccipjenti nomine “shall neither pay nor receive any compensation in respect of party walls”;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti nomine, anke f’kaz li ghandu jhallas ghall-appogg (haga li

m'hijiex ammessa) jirriserva d-dritt li jikkontesta l-ammont mitlub wara li jivverifika l-kont tal-perit tal-attur (Dok. B);

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess l-eccipjenti nomine, anke f'kaz li ghandu jhallas ghall-appogg (haga li m'hijiex ammessa) m'ghandux ibati spejjez u imghax stante li l-kont (Dok. B) qatt ma gie mibghut lilu;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess u in vista tal-ewwel eccezjoni, huwa evidenti li jezisti l-interess rikjest mill-ligi sabiex jigu kjamati fil-kawza Joseph Arcidiacono, Mark Arcidiacono, Boris Arcidiacono u Renato Arcidiacono, il-persuni li bieghu l-proprieta` lill-eccipjenti nomine skond kif jirrizulta mill-kuntratt (Dok. A);

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamati in kawza fejn qalu:

1. Illi in linea preliminari, stante li xi xoghol li seta' sar mill-eccipjenti sar madwar tnax il-sena ilu, it-talba attrici fil-konfront taghhom hija preskritta bil-passagg ta' hames snin minn meta saru ix-xogholijiet minnhom;

2. Subordinatament, huma qatt ma saqqfu l-fabbrika in kwistjoni qabel ma bieghuha lill-konvenut u ghalhekk mhumiex tenuti jhallsu ta' ebda appogg. F'kull kaz fil-bini tal-hajt divizorju, li jissepara l-proprjeta` tal-attur minn dik li llum tappartjeni lill-konvenut, huma kienu ghamlu hafna mix-xoghol minn buthom stess, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk l-ammont mitlub mhux dovut;

3. Illi subordinatament jekk hu dovut xi ammont dan hu dovut mill-konvenut skond il-ftehim bejnu u bejn l-eccipjenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

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

Rat id-digriet tad-29 ta’ Jannar 1992 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit tekniku 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 id-digriet tat-12 ta’ Frar 1993 fejn gie nominat l-Avukat Dottor Giannino aruana Demajo bhala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku;
Rat id-digriet tat-13 ta’ Frar 1995 fejn ghall-imsemmi perit legali gie sostitwit l-Avukat Dottor Joseph Azzopardi;

Rat ir-relazzjonijiet tal-periti gudizzjarji debitament mahlufa;

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

Semghet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni lit rid tigi rizolta f’din il-kawza hi jekk ghandux jithallas appogg lill-atturi u jekk tali appogg ghandux jithallas mill-konvenut nomine jew mill-kjamati fil-kawza. Il-perit tekniku ddetermina illi kemm-il darba ghandu jithallas appogg, dan ghandu jkun fl-ammont ta’ Lm1,741.70 u ma saret l-ebda kontestazzjoni dwar il-komputazzjoni raggunta minnu. Il-perit legali mbaghad ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“L-attur xtara l-proprjeta` tieghu fl-1976 u dak iz-zmien il-proprjeta` adjacenti kienet tal-familja Arcidiacono. Ma hemmx dubbju li fil-perijodu 1976 sa 1988 saru xi xoghlijiet fiz-zewg proprjetajiet. L-attur u l-kjamati in kawza jaqblu li pero` dawn ta’ l-ahhar ma saqqfux il-proprjeta` taghhom. Fl-1988 il-konvenut xtara l-proprjeta` in kwistjoni u fil-kuntratt tal-akkwist gie pattwit li hu ma jhallasx u lanqas jithallas tal-appogg.

Jidher pacifiku li kien wara l-1988 li l-parti tal-bini lit miss mal-attur giet imsaqqfa ghalkemm hafna (jekk mhux

kollox) mill-hajt *per se* kien lest. Il-Perit Borg stess fis-seduta tat-12 ta' Gunju 1992 qal:

'Il-kumpanija Fininvest kienet xtrat minghand il-kjamat in kawza bica art b'xi fabbriki fuqha bil-hitan tad-dawra. Il-bini msaqqaf ma kienx imiss mal-hajt divizorju mal-attur, pero` mieghu kien hemm partijiet imdawrin, bil-hitan li ma kinux imsaqqfin.'

Ghalhekk jidher li kien wara li xtrat il-kumpanija konvenuta li l-proprjeta` issaqqfet.

Kaz jixbah lil dak odjern gie deciz mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1993 u dan kien fl-ismijiet <u>Antony Muscat vs John Joseph Camilleri et</u>. F'dan il-kaz pero` l-attur talab il-hlas lil min appogga u gie kjamat in kawza anke l-*aventi causa* ta' dan ta' l-ahhar. Il-Qorti rriteniet illi:

'… id-dritt tal-appogg…igib mieghu l-obbligu tal-hlas. Dan igib il-konsegwenza illi s-sid tal-hajt komuni ghandu d-dritt jitlob ghall-hlas primarjament minghand min esercita l-appogg u in difett ta' hlas ghandu d-dritt jirreklama l-pagament minghand l-aventi causa fl-istess. Jekk l-utent originali ma jhallasx, min jibqa' jgawdi l-uzu tal-hajt wara l-utent originali, bhala aventi causa minnu ghandu certament l-obbligu li jhallas, salv ir-relazzjonijiet interni bejnu u bejn l-awtur tieghu.'

Issa fil-kaz in ezami, effettivament id-dritt tal-appogg gie esercitat mhux mill-venditur tal-proprjeta` in kwistjoni izda mill-kompraturi u cioe` s-socjeta` Fininvest Limited. Certament anke fuq l-iskorta tas-sentenza citata u anke fuq dettami ta' gustizzja dak li gie pattwit bejn il-konvenut nomine u l-kjamat in kawza zgur qatt ma ghandhom jippregudikaw lill-attur. Ghalih din kienet *res inter alios acta* u barra minn hekk bl-ebda ragunar logiku wiehed ma jista' jaccetta xi tezi simili. Dak pattwit bejn dawn it-tnejn hija kwistjoni ta' bejniethom li tibqa' impregudikata bl-esitu ta' din il-kawza."

Il-perit legali b'hekk ikkonkluda illi una volta l-konvenut nomine kien effettivament ipprattika l-appogg ghaliex

saqqaf hu (sa dak in-nhar il-hajt ma kienx komuni izda proprjeta` tal-attur ghaliex ma sar xejn biex jirrendih tali), ghandu jkun hu li jigi kkundannat ihallas l-ammont likwidat mill-perit tekniku pagabbli bhala appogg. Barra minn dan, huwa l-pussessur presenti tal-istess proprjeta` u dan jirrinforza din l-opinjoni.

Din il-Qorti taqbel ma' dak li qal il-perit legali illi l-kuntratt tat-18 ta' Awissu 1988 bejn il-konvenut nomine u l-kjamati fil-kawza huwa *res inter alios acta*. Ghalhekk l-attur ghamel sew li istitwixxa dawn il-proceduri kontra l-konvenut nomine, galadarba kien il-konvenut nomine li pprattika l-appogg mal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi taghhom meta saqqaf. Fil-kuntratt imsemmi pero` gie stipulat: *"The Company shall neither pay nor receive any compensation in respect of party walls"*. Il-konvenut nomine ghalhekk jirritjeni li jekk ghandu jithallas dritt ta' appogg, dan ghandu jithallas mill-*aventi causa* tieghu u kien proprju ghal din ir-raguni li talab il-kjamata fil-kawza taghhom.

Fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom il-kjamati fil-kawza jsostnu illi meta kienu bdew jibnu l-fabbrika taghhom kienu ghamlu hafna mix-xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` ta' l-attur minn dik li kienet taghhom. Wiehed mill-kjamati fil-kawza, Boris Arcidiacono, xehed diversi drabi. Qal li l-papa` tieghu u l-attur kellhom l-istess kuntrattur u li huma hallsu ta' nofs il-hajt divizorju u ta' xoghol addizzjonali ta' pilastri. Huwa esebixxa diversi dokumenti izda ma esebixxa l-ebda dokument li jirrigwarda l-hlas li suppost sar dwar il-hajt divizorju. Qal li l-kuntrattur kien John Micallef. L-attur pero` qal illi l-bini tieghu bnieh Paul Vella taht id-direzzjoni tal-periti Ellul Vincenti u Sapienza u li l-kuntrattur John Micallef hadimlu band'ohra fl-istess fabbrika. Id-Dok. JS1 a fol. 84 fil-fatt jindika bhala kuntrattur "P.Vella/A. Mifsud". Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-kjamati fil-kawza ma rnexxilhomx jippruvaw li huma kienu hallsu sehemhom ghall-bini tal-hajt divizorju li mieghu saqqaf il-konvenut nomine. Konsegwentement, bil-klawzola li saret fil-kuntratt imsemmi tat-18 ta' Awissu 1988 illi l-kumpanija Fininvest Ltd. ma kellhiex la thallas u lanqas tircievi kumpens dwar

hitan ta’ l-appogg, il-vendituri fuq dak il-kuntratt assumew ir-responsabbilta` ghall-kwalunkwe hlas li seta’ jsir dovut.

Il-kjamati fil-kawza jeccepixxu l-preskrizzjoni kwinkwennali. Fil-fehma ta’ din il-Qorti tali eccezzjoni ghandha tigi michuda. Il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri minn meta jigi pprattikat l-appogg. L-appogg gie pprattikat mill-konvenut nomine fis-sena 1990 (ara xiehda tal-konvenut nomine) u l-kont tal-periti ta’ l-attur fil-fatt inhareg fit-13 ta’ Settembru 1990 (Dok. PC2 a fol. 80). Ic-citazzjoni odjerna giet intavolata fl-4 ta’ Marzu 1991 u l-kjamati fil-kawza notifikati ftit wara – difatti pprezentaw in-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghhom fis-26 ta’ Gunju 1991. M’hemmx dubju ghalhekk illi l-perijodu preskrittiv ma kienx iddekorra.

Il-kjamati fil-kawza, bhala konvenuti f’din il-kawza, jistghu u ghalhekk sejrin jigu kkundannati sabiex ihallsu l-ammont dovut bhala appogg lill-atturi.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, filwaqt illi tillibera lill-konvenut nomine mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza u tilqa’ t-talba attrici billi tikkundanna lill-kjamati fil-kawza jhallsu lill-atturi s-somma ta’ Lm1,741.70 bhala kumpens ghall-appogg ipprattikat mis-socjeta` konvenuta ma’ proprjeta` ta’ l-atturi. Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-kjamati fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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