MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 1257/1991/1

Nunzio Rosario Darmanin

Versus

Richard Micallef f'ismu proprju kif ukoll bħala direttur tas-soċjetà *Polymer Conversion (Med) Limited* u għan-nom u in rappreżentanza ta' l-istess

Din il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku ta' proprjetà immobbli mibjugħa.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-31 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel l-attur kien kiseb mingħand il-konvenuti l-appartament numru tmienja (8) fil-korp ta' appartamenti numru sitta u għoxrin (26) fi Triq Dun Karm Psaila, tas-Sliema bid-dritt ta' użu mas-sidien ta' l-appartament l-oħra fl-istess korp tal-*washroom* ta' fuq il-bejt.

Wara, l-attur sar jaf illi l-konvenut kien ta dik il-*washroom* bla ma kien jaf l-attur lil ċertu Edward Refalo, sid ta' wieħed mill-appartamenti l-oħra.

Barra minn hekk, l-attur sab difetti moħbija fil-medda tal-*gulley* taħt il-gallarija tal-kamra tas-sodda u fil-kanen tad-*drains* tax-*shaft* intern. Ukoll, il-konvenuti ma jridux jibdlu rħama maqsuma fil-fetħa tal-*lift* u ma jridux ineħħu kanna ta' l-ilma li abużivament għamlu taqsam l-ewwel tarġa ta' barra tal-blokk ta' appartamenti. Ukoll, għalkemm imsejjħa bil-miktub il-konvenuti baqgħu ma ksewx kif għandu jkun parti mill-ħitan tax-*shaft* u l-ħitan esterni, u, biex ma jidħollux ilma, l-attur kellu jħallas sittin lira (Lm60) sabiex jiksi dawk il-ħitan.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħtu lill-attur id-dritt ta' użu ta' *washroom* kif intrabat fil-kuntratt;

2. jekk jonqsu, tikkundannahom iħallsu lill-attur dik is-somma li tiġi likwidata u li tkun daqs id-differenza bejn kemm jiswa l-appartament bid-dritt ta' użu komuni tal-*washroom* skond il-kuntratt u kemm jiswa mingħajr dak id-dritt;

3. tikkundannahom sabiex fi żmien qasir u perentorju, u taħt id-direzzjoni ta' perit, jirranġaw id-difetti fil-medda tal-*gulley*, fil-kanen tad-*drains* u fl-irħama msemmija fuq, u jneħħu l-kanna ta' l-ilma li taqsam l-ewwel tarġa ta' barra tal-blokk;

4. jekk jonqsu, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel hu x-xogħlijiet imsemmija bi flus il-konvenuti; u

5. tikkundannahom iħallsu lill-attur is-somma ta' sittin lira (Lm60) spejjeż li ħareġ l-attur sabiex kesa l-ħitan.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra uffiċjali tal-11 ta' Ġunju 1991 u ta' mandat ta' sekwestru maħruġ fit-18 t'Ottubru 1981.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. safejn hija dwar difetti moħbija l-azzjoni waqgħet bid-dekadenza ta' sena;

2. barra minn hekk, il-proprjetà nxtrat ġebel u saqaf, fl-istat li kienet fih dakinhar; u

3. dwar il-*washroom*, l-attur aċċetta l-istat ta' fatt li dwaru qiegħed jilmenta billi aċċetta *washroom* fl-appartament, li l-komunikazzjonijiet tagħha saru mill-konvenuti.

Għalkemm kienu nħatru periti legali u periti tekniċi, dawn baqgħu ma irrelatawx u għalhekk il-ħatra tagħhom tħassret.

Waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju 2007 il-partijiet ittransiġew il-vertenza safejn kienet tolqot difetti moħbija, u qablu illi fadal biss pendenti l-kwistjoni dwar il-*washroom*. Il-kuntratt tal-31 ta' Lulju 1990 li bih l-attur kiseb l-appartament mingħand il-konvenuti jgħid hekk dwar il-*washroom*:

… … … Richard Micallef *proprio et nomine* does hereby sell … … … to Nunzio Rosario Darmanin … … … the flat … … … as well as the right of use of the common roof at seventh floor level and washroom built thereon together with the owners of the other flats in the same block … … …

Din il-*washroom* hija żgħira ħafna[1].

Fil-fatt iżda l-konvenuti kienu ġà bigħu l-istess *washroom* lil terzi b'kuntratt pubblikat qabel, fis-17 ta' Frar 1989, u għalhekk ma setgħux jagħtu lill-attur it-tgawdija u l-pussess paċifiku tagħha.

L-art. 1418 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1418. Jekk, fil-każ [ta' evizzjoni ta' biċċa biss mill-ħaġa mibjugħa], ix-xerrej ma jagħżilx li jħoll il-bejgħ, il-valur li għandu jiġi mħallas mill-bejjiegħ lix-xerrej għall-biċċa milquta bl-evizzjoni, għandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgħ, iżda fuq stima li fiha għandu jittieħed qies taż-żmien ta' l-evizzjoni, sew jekk il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

Billi l-periti ġudizzjarji ma waslux biex jagħmlu l-istima msemmija f'dan l-artikolu, din l-istima sejra ssir mill-qorti *arbitrio boni viri*.

Il-prezz b'kollox kien sbatax-il elf u ħames mitt lira (Lm17,500) – daqs erbgħin elf, seba' mija u erbgħa u sittin euro u tliet ċenteżmi (€40,764.03). Il-qorti tqis illi l-*washroom* għandha importanza relativament żgħira meta mqabbla mal-ħaġa kollha mibjugħa, kemm għax hija żgħira ħafna fid-daqs u kif ukoll għax l-attur ma kellux

[1] Ara x-xiehda ta' Edward Refalo fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2008, *fol*. 152.

tgawdija tagħha għalih waħdu iżda flimkien mas-sidien l-oħra tal-korp ta' appartamenti. Iż-żmien ta' l-evizzjoni kien iż-żmien tal-bejgħ stess, billi l-attur qatt ma kellu t-tgawdija tal-*washroom*.

Wara li qieset dawn il-fatturi u qieset ukoll il-prezz tal-bejgħ, it-taxxa fuq dokumenti u l-ispejjeż tal-kuntratt, il-qorti tillikwida l-valur li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-attur kif irid l-art. 1418 tal-Kodiċi Ċivili fis-somma ta' elf u mitejn euro (€1,200).

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tgħid illi l-konvenuti naqsu fl-obbligazzjoni tagħhom li jagħtu lill-attur it-tgawdija u l-pussess paċifiku, flimkien mas-sidien l-oħra ta' l-appartamenti, tal-*washroom* imsemmija fiċ-ċitazzjoni, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' elf u mitejn euro (€1,200) li qiegħda tiġi likwidata għall-għanijiet ta' l-art. 1418 tal-Kodiċi Ċivili. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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