MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 495/2006/1

E. Grech Cristal Bath Limited
v.
Michele Peresso Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan hu appell minn sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Dicembru, 2008. Is-sentenza tghid hekk:

"**Ir-Rikors:**

“Rat ir-rikors ta’ Emanuel Grech fil-kwalita` tieghu ta’ direttur tas-socjeta` E. Grech Cristal Bath Limited li bih eccepixxa:

“1.Illi s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia showroom li jinsab fi Triq Psaila, Birkirkara minn fejn tiggestixxi n-negozju taghha;

“2.Illi s-socjeta` intimata hija proprjetarja ta’ porzjoni ta’ art li tmiss mal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti f’liema porzjoni ta’ art dan l-ahhar saru diversi xogholjiet fiha biex giet trasformata f’arja ta’ parkegg ghall-klienti tas-socjeta` intimata;

“3.Illi fil-kors tax-xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` intimata, sar appogg mal-hajt tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti billi fost hwejjeg ohra twahhal membrane tul il-hajt divizorju kollu kif ukoll gholla l-livell ta’ l-art billi serrah u tpogga terrapien u materjal iehor ma’ l-istess hajt divizorju, proprjeta` tas-socjeta` istanti;

“4.Illi interpellata sabiex thallas kumpens ghal dan l-appogg, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

“5.Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:-

“6.Tiddikjara li x-xoghlijiet ezegwiti minnha fil-proprjeta` in kwistjoni appoggjat mal-proprjeta` appartenenti lis-socjeta` rikorrenti fi Triq Psaila, Birkirkara;

“7.Tillikwida din is-somma li ghandha tiehu s-socjeta` rikorrenti bhala kumpens ghad-dritt ta’ appogg, liema kumpens ghandu jigi likwidat permezz ta’ perit tekniku;

“8.Tikkundanna lis-socjeta` rikorrenti thallas l-ammont hekk likwidat in linea ta’ kumpens ghall-appogg fuq premess.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata li giet ingunta biex tidher in subizzjoni.

“Rat il-lista ta’ xhieda prezentata mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

“Rat ir-risposta ta’ Emanuele Peresso fil-kwalita` tieghu ta’ direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Michele Peresso Limited li biha eccepixxa:

1. “Illi d-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma sar l-ebda appogg u/jew uzu tal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti u l-art ta’ l-intimati.

2. “Illi konsegwentement it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-ebda ammont ta’ flus m’hu dovut lir-rikorrenti.

3. “Illi t-tqeghid ta’ terrapien u membrane fl-art ta’ l-intimat ma jammontax ghall-appogg kif pretiz mir-rikorrenti ghax dan kollu sar a salvagwardja ta’ l-istess rikorrenti u biex ma jbatix minn perkolazzjoni ta’ ilma fil-fond tieghu.

4. “Illi b’appogg wiehed jifhem uzu tal-hajt a beneficcju ta’ dik il-persuna li tkun uzatu, li f’dan il-kaz ma sarx stante li l-hajt ghadu mhux utilizzat u ghadu fl-istat pristinu tieghu.

5. “Salv eccezzjonijiet ohra.

“Rat il-lista ta’ xhieda prezentata mill-intimata.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

C. PROVI:

“Rat id-digriet tat-28 ta’ Frar 2008 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku.

“Rat ir-relazzjoni tal-AIC Godwin P. Abela fejn issemma li:

“PUNTI RILEVANTI MIX-XHIEDA

“Emanuel Grech, Direttur tas-socjeta` attrici xehed (affidavit a fol 19 ta’ l-atti):

- “Illi l-art adjacenti mal-istabbiliment tieghu tappartjeni lis-socjeta` konvenuta u li din giet kostruwita bhala parkegg ghall-uzu ta’ l-istess socjeta` konvenuta;
- “Illi biex sar dan il-parkegg intefa’ radam fuq din l-art biex joghla l-livell u b’hekk il-hajt divizorju gie uzat bhala lqugh, tqeghid ukoll tal-membrane tul il-hajt kollu.

“Emanuel Peresso, Direttur tas-socjeta` intimata xehed: (affidavit a fol 26 et):

- “Illi s-socjeta` tieghu hi proprjetarja ta’ l-art adjacenti mal-istabbiliment tas-socjeta` rikorrenti fi Triq Psaila, kantuniera ma’ Triq Sant’Elija;

- “Illi peress li f’din l-art kien jintrema skart u zibel iehor, kienu iddecidew li jnaddfu din l-art u juzawha bhala parkegg ghall-impjegati u klijenti;

- “Illi wara li tnaddaf is-sit saret membrane tul il-hajt divizorju kollu u dan biex tigi protetta l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

- “Li x-xoghlijiet kollha saru that is-sorveljanza tal-Perit Alex Bezzina.

“Il-Perit Alex Bezzina prodott mis-socjeta` konvenuta xehed (Seduta tat-12 ta’ Gunju 2007 fol 44 et):

- “Illi gie inkarigat mis-socjeta` konvenuta u acceda fuq il-post fejn kien hemm hafna debris mitfuh mas-sit kollu;

- “Illi l-art in kwistjoni xxaqleb ’l isfel minn Psaila Street u dan rifless anke mill-pendil naturali tal-blat;

- “Illi s-sit imnaddaf, skavat u mbaghad illivellat billi fin-naha ta’ isfel intefa’ materjal biex jgholli l-ivell kif mehtieg;

- “Illi gie skavat il-materjal mal-appogg sa that il-livell tal-qatrna tal-basement tal-proprjeta` adjacenti u tpogga membrane tul il-hajt divizorju kollu minn taht sa fuq il-livell tal-qatran tal-proprjeta` adjacenti u dan sabiex tigi protetta l-proprjeta` ta’ terzi minn umdita`.

“KONSIDERAZZJONIJIET

“Wara li ha konjizzjoni ta’ l-atti w ghamel access fuq il-post u wara li gew spjegati lilu x-xoghlijiet li saru w kif saru, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
1) “illi x-xoghlijiet biex isir il-parkegg saru mis-socjeta` intimata fuq art proprjeta` ta’ l-istess socjeta` intimata;
2) “illi x-xoghlijiet saru taht is-supervizjoni tal-Perit Alex Bezzina;
3) “illi wara li tnehha l-iskart u gie skavat is-sit anke tul il-hajt ta’ l-appogg sabiex jitpogga *waterproofing membrane* tul l-istess appogg huwa kkonsidrat bhala *‘good working practice’* peress illi jkun tnehha materjal instabbli, gie protett il-hajt ta’ l-appogg ma terzi w rega’ tqieghed materjal ghal skopijiet ta’ livellar b’mod korrett;
4) “illi qabel ma tpogga l-materjal ghall-invellar ma nbeniex hajt separat mal-appogg b’rizultat li l-hajt ezistenti serva bhala *retaining wall* jew hajt ghall-ilqugh.

“KONKLUZJONIJIET

“L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw punti teknici bl-esekuzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu:
a) “fl-opinjoni tieghu x-xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` intimata saru b’mod korrett pero` tali xoghlijiet gew esegwiti b’mod illi l-hajt ta’ l-appogg ezistenti gie uzat bhala *retaining wall* jew hajt ta’ l-ilqugh;
b) “illi fl-opinjoni tieghu s-socjeta` rikorrenti trid tigi kkumpensata ghal nofs dik l-arja tal-hajt ta’ l-appogg li

giet utilizzata mis-socjeta` intimata ghal fini tal-kostruzzjoni tal-parkegg;

c) “illi fl-opinjoni tieghu l-ammont dovut mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti hu ta’ €752.18 (seba’ mija w tnejn u hamsin Ewro u tmintax Ewro centezmi) li maghhom irid jizdied l-ammont ta’ €135.51 (mija hamsa u tletin Ewro u wiehed u hamsin Ewro centezmi) bhala VAT ghal total ta’ €887.69 (tmien mija u sebgha w tmenin Ewro u disgha u sittin Ewro centezmi).”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

“Illi l-ammont ta’ €752.18 huwa ammont mahdum mill-Perit Abela a bazi ta’ kejl tal-hajt ta’ l-appogg uzat u cioe` nofs 36.5 metri tul x 2.75 metri gholi bir-rata ta’ €15 kull metru kwadru. L-istess Perit Abela in eskussjoni semma dwar il-kumpens li hu illikwida favur is-socjeta` rikorrenti, sostna li dan kien gie limitat ghal fejn intuza l-hajt ta’ l-appogg bhala *retaining wall*. Hekk ikejjilhom is-soltu, fejn jintuza jithallas. Hu ikkalkola biss ghall-parti li ntuzat.

“Il-bazi tar-rapport huwa dejjem li l-hajt serva bhala *retaining wall* jew hajt ghal ilqugh.

“Jinghad li l-appogg hu dovut meta gar iqabbad jew iserrah il-bini tieghu mal-bini ezistenti. Ghalhekk dan hu dovut anke fejn ma hemmx ingall veru u propriju izda biss twahhil mal-wicc tal-hajt. Hajt divizorju ghandu jkun ta' mhux anqas minn 38 cm. (Ara **J. Buttigieg vs F. Mercieca**, App. Sup. Civili ta’ Ghawdex, Nru. 135/86). Ukoll l-appogg hu dovut anke meta persuna ma ghamlitx uzu mill-hajt biex izzomm il-bini taghha. Mhux necessarju li l-uzu jikkonsisti fi struttura. Jista’ jkun permanenti jew temporanju. Darba li l-hajt jintuza, l-appogg ikun dovut u ma jistax wiehed jerga’ jibdielu. L-appogg hu dovut anke jekk wiehed ipoggi l-hamrija mieghu jew biex jaghlaq il-proprjeta` mhux mibnija tieghu (Ara App. Civili Superjuri, 11/11/97, **Abela Emanuel vs Philip Mifsud**.) L-appogg jezisti anke jekk persuna sserrah il-bini taghha ma hajt komuni, jew fuq wara tal-proprjeta` ta’ haddiehor. L-appogg ghandu jitqies li gie pprattikat u l-kumpens tieghu seta' jigi stabbilit meta x-xoghol li bih il-vicin appoggja l-

bini tieghu mal-hajt divizorju jkun tlesta ghal kollox. Infatti, huwa allura biss li l-vicin jista' jissodisfa l-obbligu tieghu tal-hlas tal-kumpens. (Ara Prim'Awla, 08/03/83, **Gaetano Bonnici vs Paul Galea**, LXVII-III-V-6). Illi meta azzjoni ghad-drittijiet ta' apogg jikkomprendu l-prezz ta' l-art li fuqha nbena l-hajt, u mhux biss l-ispejjez tal-kostruzzjoni tal-hajt mibni fuq il-linja medjana, allura f'dan il-kaz, min ikun ipprattika l-appogg ikun qed jakkwista dik il-proprjeta` bis-sahha ta' l-artikolu 2140 (1) tal-Kapitolu 16. (Ara Prim'Awla, 19/12/89, **Busuttil Emmanuele vs Fenech Nazzareno**, LXXIII-III-V-889). Izda hemm ukoll dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **Teresa Schembri et vs Joseph Delia,** deciza mill-Appel Superjuri Civili, 07/03/84, LXVIII-I-II-120) fejn inghad li jidher li llum fil-gurisprudenza ma ghandhiex tipprevali t-teorija li hajt isir komuni mhux bil-fatt ta' l-appogg materjali izda bir-rimbors ta' nofs il-valur tieghu. Ma hemmx appogg u anqas kumpens ghalih jekk dan isir mal-hajt ta' faccata u ma jistax ikun divizorju ta' bejn zewg proprjetajiet (Ara Appell Civili Superjuri, 13/07/01, **Joseph Mifsud vs Louis Muscat et**, Vol. XXXVII-I-66). Ma hu dovut ebda appogg meta parti tkun ghalqet biss il-ftuh ta' bejn zewg hitan divizorji (Ara Appell Civili Superjuri, 13/10/98, **Attard Angiolina vs Bartholomeo Camilleri**).

"Illi ghalhekk jidher car li stante li s-socjeta` intimata uzat il-hajt bhala *retaining wall* hu dovut l-appogg lis-socjeta` rikorrenti.

E. KONKLUZJONIJIET:

"Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata li d-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma sar l-ebda appogg u/jew uzu tal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti u l-art ta' l-intimati, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal hawn fuq fejn jinghad kemm fir-rapport peritali kif ukoll fil-konkluzjonijiet taghha li stante l-hajt li ntuza bhala *retaining wall* u ghalhekk hu dovut l-appogg, u ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni.

"Dwar it-tieni eccezzjoni ghalhekk tichad ukoll dak li sostniet is-socjeta` intimata li l-ebda ammont ta' flus m'hu dovut lir-rikorrenti.

"Tichad ukoll it-tielet u r-raba' eccezzjoni ghal dak li ntqal.

"Tiddikjara li bix-xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta` intimata sar appogg mal-proprjeta` appartenenti lis-socjeta` rikorrenti.

"Tillikwida l-ammont dovut mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti tal-parti tal-hajt li ntuzat bhala **kumpens** ghad-dritt ta' appogg fl-ammont ta' €887.69 (tmien mija u sebgha u tmenin Ewro u disa' u sittin Ewro centezmi).

"Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas dan l-ammont in linea ta' **kumpens** lis-socjeta` rikorrenti.

"Spejjez kontra s-socjeta` intimata."

L-appell tas-socjeta` Michele Peresso Limited.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-30 ta' Dicembru, 2008, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha (a) tirrevoka, thassar u tannulla dik il-parti taghha fejn il-kumpannija intimata appellanti giet ikkundannata thallas l-ispejjez kollha tal-kawza u minflok din il-Qorti tordna li l-ispejjez jinqasmu bejn il-kontendenti b'mod li fl-ispejjez illi ghandhom ibatu l-istess kontendenti jigi rifless il-proporzjon mill-pretensjoni tal-kumpannija rikorrenti appellata li giet milqugha u dik li ma gietx milqugha b'dan li dawk tal-ewwel ghandhom jigu sopportati mill-kumpannija intimata appellanti u dawk tal-ahhar mill-kumpannija rikorrenti appellata, (b) tigi konfermata l-istess sentenza fil-kumplament taghha. Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-kumpannija rikorrenti appellata.

Is-socjeta` attrici appellata intavolat risposta ghar-rikors tas-socjeta` konvenuta billi fis-7 ta' Jannar, 2009 iddikjarat

li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma fit-totalita` taghha u li konsegwentement l-appell jigi michud.

Ikkonsidrat:

Kif jidher mit-talba kontenuta fir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta l-ilment taghha huwa limitat ghal fatt li hija giet akkollata l-ispejjez kollha tal-kawza. Is-socjeta` appellanti tikkontendi li la darba l-pretensjoni tas-socjeta` rikorrenti kienet ferm oghla mill-ammont li gie eventwalment likwidat mill-ewwel Qorti, mhux gust li hi tigi kundannata thallas l-ispejjez kollha tal-kawza u dawn ghandhom jigu spartiti bejn il-partijiet skont ir-rebh u telf rispettiv.

Is-socjeta` appellanti ssostni li l-pretensjoni attrici kienet tammonta ghal LM3,697.06 oltre l-VAT. Hi tikkontendi li dan jirrizulta mill-proceduri bejn l-istess partijiet u fuq l-istess pretensjoni tas-socjeta` issa rikorrenti determinati b’sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-10 ta’ Mejju, 2006, meta t-talba ghall-kundanna hlas tas-somma fuq indikata giet dikjarata li ma tidholx fil-kompetenza ta’ dik il-Qorti u konsegwentement il-procediment gie dikjarat “*ezawrit”.* Jirrizulta wkoll, skont is-socjeta` appellanti, li din kienet il-pretensjoni tas-socjeta` rikorrenti anke f’dawn il-proceduri billi mid-dokument a fol. 13 ta’ dan il-process insibu certifikat tal-Perit Duncan Muscat rilaxxjat fl-24 ta’ Novembru, 2004, fejn jinghad li “*Cost of construction – Party Wall and Underlying Leveling Pad*” jammonta ghas-somma ta’ LM3,697.06.

Din il-Qorti tapprezza l-argument tas-socjeta` appellanti biss tirrileva s-segwenti:

a) li f’dawn il-proceduri, diversament mill-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, it-talba attrici hija <u>ghall-kundanna tas-socjeta` konvenuta ghall-hlas ta’ dik is-somma li tigi likwidata permezz ta’ perit tekniku</u> u mhux ghall-ammont prestabbilit.

b) li f’dawn il-proceduri, bhal ma kien gara fil-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, is-socjeta`

konvenuta kienet qed tikkontesta l-ezistenza tal-obbligu li thallas kumpens billi kienet qed issostni li qatt ma gie ezercitat appogg.

Mill-mod kif inhu limitat l-appell tas-socjeta` konvenuta u bit-talba (b) fejn qed jintalab li tigi konfermata s-sentenza fil-kumplament taghha, jidher li din illum tirrikonoxxi l-obbligu taghha li thallas ghall-appogg ezercitat minnha u ghalhekk id-dritt tas-socjeta` rikorrenti pretiz fl-ewwel talba tar-rikors promotur gie stabbilit favorevolment ghas-socjeta` rikorrenti. L-ammont dovut imbaghad gie likwidat mill-espert inkarigat a tenur ta' dak li hemm fit-tieni talba attrici – lanqas dan ma qieghed jigi kontestat f'dan l-appell. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti hija tal-fehma li referenza ghall-proceduri li gew dikjarati nulli ma hijiex rilevanti f'dawn il-proceduri; inoltre l-fatt li gie ezebit, mis-socjeta` attrici, certifikat ta' perit li jindika l-prezz tax-xoghlijiet fil-hajt divizorju, ma ghandu jkollu ebda rifless fuq it-talba kif kontenuta fir-rikors promotur. Din dejjem kienet ghall-"*somma da liquidarsi*" li necessarjament timplika li l-konvenut jigi kundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza specjalment meta tigi kontestata l-obbligazzjoni "*per se*".

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' dan l-appell ghas-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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