MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2014

Appell Civili - Ghawdex Numru. 35/2012/1

Xlendi Tourist Services Limited

Vs

Joseph Buttigieg u Michelina Buttigieg

Din hi sentenza minn appell tal-konvenuti minn sentenzi tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar li nghataw fis-27 ta’ Novembru 2013 u fl-10 ta’ Marzu 2014, u appell incidentali tal-konvenut George Galea mis-sentenza tal-10 ta’ Marzu 2014. Is-sentenza tal-10 ta’ Marzu 2014 ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-kumpannija attrici s-somma ta’ €2,263.50 bl-imghax mid-data tas-sentenza dovuti ghall-appogg.

Fl-1 ta’ April 2014 l-appellanti Buttigieg ipproponew appell. L-aggravji huma:-

i. Gialadarba l-attur George Galea gie ddikjarat li ma kellux *locus standi*, allura ma kienx gustifikat li t-Tribunal jikkundannah ihallas biss 1/6 tal-ispejjez gudizzjarji izda kellu jikkundannah ihallas l-ispejjez kollha.
ii. L-ebda hlas ma kien dovut ghall-hajt li jifred il-gonna peress li l-konvenuti m'ghamlux uzu minn dik il-parti tal-hajt.
iii. It-Tribunal ma kienx gustifikat li jikkundanna lill-appellanti jhallsu 2/3 tal-ispejjez u 5/6 tal-perizja teknika. L-ispejjez ta' George Galea kellu jbatihom kollha hu, inkluz ta' parti mill-perizja. It-Tribunal ma kkunsidrax 'l fatt li l-appellanti kienu ddepozitaw fil-qorti s-somma ta' €1,687.94.

L-appellanti talbu lill-qorti sabiex:

i. Tirriforma s-sentenza tas-27 ta' Novembru 2013 in kwantu t-Tribunal ddikjara li l-konvenuti Buttigieg kellhom ihallsu wkoll fir-rigward tal-hajt tal-gnien, u talbu li din il-qorti tiddikjara li l-ebda hlas mhu dovut stante li ma sarx uzu minnu u ma nbeniex skond is-sengha u l-arti u jista' jiggarraf f'maltempata;
ii. Tirriforma s-sentenza tal-10 ta' Marzu 2014 in kwantu:-
   (a) l-appellanti gew ikkundannati jhallsu €657.72 u nofs id-dritt tal-perit Emanuel Vella, u tordna lill-kumpannija appellata tirtira d-depozitu li sar fis-16 ta' Jannar 2013 bic-cedola 13/2013.
   (b) il-konvenuti gew kundannati jhallsu 2/3 tal-ispejjez tal-kawza u 5/6 tal-perizja teknika, billi tikkundanna lil George Galea jhallas l-ispejjez relattivi ghalih peress li lilu ma kien dovut l-ebda hlas, u lill-kumpannija appellata thallas l-ispejjez.

L-appellati wiegbu li m'hemmx bazi biex jintlaqa' l-appell u taw ir-ragunijiet ghalfejn. Inoltre George Galea ippropona appell incidentali in kwantu t-Tribunal ikkundannah jaghmel tajjeb ghal 1/6 tal-ispejjez gudizzjarji.

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji kif proposti mill-appellanti Buttigieg.

Posizzjoni ta' George Galea.

Fis-sentenza tas-27 ta' Novembru 2013 (fol. 117) it-Tribunal iddecieda li George Galea ma kellux interess li jipproponi din il-kawza gialadarba kien biss azzjonist u direttur tal-kumpanija appellata, li kienet is-sid. Imbaghad fis-sentenza tal-10 ta' Marzu 2014 (fol. 132) it-Tribunal ikkundanna lil George Galea ghal 1/6 tal-ispejjez, li ma jinkludux l-ispejjez relatati mar-rapport tal-perit tekniku. L-appellanti jsostnu li Galea kellu jigi kkundannat *"....ihallas l-*

ispejjez kollha tieghu cjoe' ta' nofs l-ammont shih inkors mill-atturi fil-kolonna taghhom tat-taxxa".

Il-qorti hi tal-fehma li l-ilment tal-appellant hu bla bazi meta tqies li:-

i. Qabel saret il-perizja t-Tribunal kien diga' ddikjara li George Galea ma kellux interess guridiku. Il-presenza tieghu fil-process kienet inutli. Fil-fatt fis-sentenza tas-27 ta' Novembru 2013 it-Tribunal iddecieda li Galea ma kellux interess li jipproponi l-kawza.
ii. Wara s-sentenza tas-27 ta' Novembru 2013 il-meritu tal-kawza baqa' bejn l-appellanti Buttigieg u l-kumpannija appellata. Ghaldaqstant l-ispejjez kellha principalment taghmel tajjeb ghalihom il-parti li tohrog telliefa bejn l-appellanti Buttigieg u l-kumpannija appellata.

L-aggravju ser jigi michud.

<u>Hajt li jifred il-gonna</u>.

Il-konvenut xehed:

*"Il-hajt li jifred iz-zewg gonna **sar fuq il-linja medjana**, nofs go tal-attur u nofs go tieghi. **Dan sar bi qbil**"* (fol. 106).

Mela kif inbena, il-hajt sar komuni[1]. Il-konvenuti ghandhom obbligu li jhallsu sehemhom mill-ispejjez li saru sabiex inbena l-hajt irrispettivament jekk ghamlux uzu minnu jew le. Ghalhekk strettament l-Artikolu 418 tal-Kodici Civili ma japplikax gialadarba jikkontempla l-kaz fejn sid jista' jaghmel komuni hajt li **jmiss** mal-fond tieghu. Fil-kaz in ezami l-hajt divizorju ma nbeniex imiss mal-art tal-appellanti imma nofsu nbena fuqha. Ladarba l-hajt inbena nofsu fuq art tal-kumpannija appellata u nofsu fuq l-art tal-appellanti u sahansitra dan sar bi qbil, dawn tal-ahhar kellhom obbligu li jikkumpensaw lill-kumpannija appellata ghal sehemhom mill-ispejjez li saru fil-kostruzzjoni tal-hajt.

---

[1] Fis-sentenza **Emanuel Mizzi vs Carmelo Debono** (116/81) deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Frar 1983, inghad: *"Meta l-attur bena l-hajt in kwistjoni nofsu fuq il-proprjeta' tieghu u nofsu fuq il-proprjeta tal-konvenut, **dak in-nofs mibni fuq il-proprjeta' tal-konvenut sar b'ligi ta' proprjeta' tal-konvenut anke qabel ma pogga mieghu bil-kostruzzjonijiet li ghamel u anke kieku ma ghamilx uzu minnu bena singlu**".*

F'kull kaz hu evidenti li l-appellanti kellhom l-intenzjoni li jakkwistaw il-komunjoni, meta huma stess ghamlu uzu mill-hajt in kwistjoni[2]. It-Tribunal qal:-

"Fil-kaz odjern l-intenzjoni li l-hajt jigi rez komuni tohrog mill-fatt illi l-konvenuti ghamlu ***taqbid ma' dan il-hajt konsistenti fi xkaffa tal-konkos biex fuqha poggew il-hamrija taghhom****. Din minnha innifisha turi l-intenzjoni tal-konvenuti li jirrendu dak il-hajt komuni. Qatt ma bnew hajt ghalihom u ikkuntentaw bil-hajt li kien hemm minkejja illi dan huwa anqas wiesgha minn dak li tistipula l-ligi. Il-konvenuti kienu wkoll attenti ghax-xoghol li kien qed jinbena……* "(enfazi mizjuda, fol. 123).

Il-qorti tikkondividi r-ragunament tat-Tribunal.

Ghal dak li jikkoncerna l-materja dwar jekk il-hajt inbeniex skond is-sengha u l-arti, il-qorti ma tara xejn xi tvarja minn dak li ddecieda t-Tribunal. Din ic-cirkostanza ttiehdet in konsiderazzjoni u fil-fatt it-Tribunal naqqas l-ammont reklamat mill-attrici.

L-aggravju ser jigi michud.

Spejjez tal-kawza.

Originarjament l-appellanti talbet il-hlas ta' €3,126.98. Fid-9 ta' Mejju 2013 il-pretensjoni giet ridotta ghal €2,553.27 (ara nota tad-9 ta' Mejju 2013 a fol. 67). Ghalkemm jirrizulta li fis-16 ta' Jannar 2013 l-appellanti ddepozitaw fil-qorti s-somma ta' €1,687.94 bhala hlas dovut lill-appellanti, fiha jinghad:-

"Illi l-hlas tal-appogg li ghandhom jaghtu l-esponenti lis-socjeta intimata gie stmat mill-perit taghhom fl-ammont ta' elf sitt mija u sebgha u tmenin ewro u erbgha u disghin centezmi (€1687.94);

[2] "*Ghalkemm hu veru li l-komunjoni ta` hajt tigi fil-bicca l-kbira tal-kazi akkwistat ghall-kostruzzjoni ta` bini, il-komunjoni tinholoq bi kwlaunkwe uzu li l-vicin jaghmel mill-hajt divizorju, minghajr ma jkun tenut jaghti sodisfazzjoni lil sid il-hajt; tant li huwa jkun jista` jirrendieh komuni anki ghal semplici kompjacenza teighu. Ghall-akkwist tal-komunjoni tal-hajt il-ligi ma tirrikjedix ebda formalita` specjali; bizzejjed li tirrizulta soddisfacentement il-volonta` tal-akkwist, anki tacita bil-fatt stess tal-appogg"* (Prim'Awla, 10 ta' Novembru 1960, Vol. XLIV.ii.714).

Illi meta l-esponenti offrew dan il-hlas lis-socjeta intimata dan ma giex accettat ghaliex qed tippretendi hlas iktar minn daqshekk".

Ghalhekk hu evidenti li l-appellanti jippretendu li xejn iktar ma kien dovut lill-kumpannija appellata. Fil-fehma tal-qorti l-appellata kellha kull dritt li tirrifjuta l-offerta meta tqies li t-Tribunal iddecieda li l-hlas dovut hu ta' €2,263.50. Is-somma li l-appellanti riedu jhallsu ghas-saldu kienet inqas minn dik li fil-fatt hi dovuta. Ghalhekk ukoll id-depozitu li sar fis-16 ta' Jannar 2013 ma seta' qatt iwassal ghall-estinzjoni tal-obbligazzjoni tal-hlas. Ghal din ir-raguni id-depozitu ma jistax ikollu effett fuq il-kap tal-ispejjez.

L-aggravju ser jigi michud.

Appell Incidentali.

George Galea ppropona appell mill-fatt li gie kkundannat jaghmel tajjeb ghal 1/6 tal-ispejjez. Hu argumenta li kien parti fil-kawza *"…. ghall-fini ta' integrita' ta' gudizzju u biex jigu evitati eccezzjonijiet li jiddilungaw il-proceduri u anke multiplicita' ta' kawzi"*.

Mill-provi rrizulta li l-bini sar fuq proprjeta ta' Xlendi Tourist Services Limited (ara kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Ottubru 1997 a fol. 16) u kienet l-istess kumpannija li bniet il-fond li jinkludi l-hajt meritu tal-kawza. 'Il fatt li:-

- George Galea hu azzjonist u direttur tal-istess kumpannija;
- Il-perit Emanuel Vella hareg kont fejn jinghad: *"Appogg bejn il-proprjeta' ta' George Galea u dik ta' Joseph Buttigieg, fi Triq ta' Seguna, Sannat, Ghawdex"*;

ma jfissirx li ta lil Galea xi jedd jippretendi l-hlas. L-argument li l-presenza ta' Galea ma fissritx spiza addizzjonali ghall-appellanti, ma tghinux. Il-presenza tieghu fissret li t-Tribunal kellu jiddeciedi dwar jekk Galea kellux *locus standi*. Ladarba gie deciz li l-presenza tieghu kienet inutli, allura ghandu jaghmel tajjeb ghall-parti mill-ispejjez tal-procedura.

Dwar dan il-kap il-qorti taqbel perfettament mat-Tribunal li ladarba Galea ma kienx is-sid:- *"l-inkluzjoni ta' George Galea bhala attur hija wahda superfluwa"*.

Ghalhekk l-appell incidentali ser jigi michud.

Ghal dawn il-motivi l-qorti:-

1. **Tichad l-appell tal-konjugi Buttigieg bl-ispejjez kontra taghhom.**
2. **Tichad l-appell incidentali ta' George Galea bl-ispejjez kontra tieghu**.

< Sentenza Finali >

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