MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2015

Appell Civili - Ghawdex Numru. 14/2013/1

Saviour sive Sammy Spiteri u martu Mary Anne Spiteri

Vs

Joseph Falzon u martu Anna Falzon

Permezz ta' sentenza tal-20 ta' Jannar 2015, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300), kif ukoll laqa' r-rikonvenzjoni tal-konvenuti pero' ghas-somma ta' tmien mitt ewro (€800) u filwaqt li qal li hemm tpacija, ikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf u hames mitt ewro (€,1500).

Il-hlas pretiz mill-atturi hu sehem il-konvenuti ghat-tlestija tal-partijiet komuni ta' blokk appartamenti fi Triq l-Isqof Buttigieg, Qala, Ghawdex. B'kuntratt tas-26 ta' Marzu 2009 pubblikat min-nutar Dr Kristen Dimech, il-konvenuti xtraw l-appartament numru hamsa (5) u l-garaxx numru sebgha (7). Min-naha taghhom il-konvenuti ressqu rikonvenzjoni fejn talbu l-hlas ta' €1,000 bhala danni minhabba perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta taghhom mill-hajt ta' barra u mis-saqaf.

Il-konvenuti appellaw. L-aggravji huma:

1. Mill-provi rrizulta li fil-partijiet komuni kien hemm xoghol li ma sarx bil-mod pattwit. Madankollu t-Tribunal applika l-principju *De minimis non curat praetor* meta ma kienx hemm lok li jigi applikat.
2. Mill-provi rrizulta li t-tarag kellu jkun tal-irham jew tal-granit pero' sar tal-gress. Il-kliemt tal-kuntratt hu car.
3. Dwar ir-rikonvenzjoni, gialadarba xehed il-perit Cleaven Tabone li ghamel stima tal-hsara fl-ammont ta' €1,000, it-Tribunal ma kellux jillikwida d-danni fis-somma ta' €800.

L-atturi wiegbu (3 ta' Marzu 2015).

Wara li l-qorti rat l-atti tosserva:-

1. Ghal dak li jikkoncerna l-maduma nieqsa, il-qorti taqbel perfettament mat-Tribunal li japplika il-principju *de minimis non curat praetor*. Inoltre, Paul Spiteri xehed li kien hu li pogga l-madum fil-partijiet komuni. Meta ntwera r-ritratt a fol. 46 qal: *"Jiena sa fejn naf jiena ma hallejtx madum vojt"*. F'kull kaz jidher li llum il-maduma twahhlet (fol. 125-128). Jekk l-appellanti jsostnu li l-maduma ma taqbilx mal-kumplament tal-madum, jistghu jqajjmu l-ilment mal-Assocjazzjoni tas-Sidien ta' Appartamenti li jifformaw parti minnha.

2. Fir-rigward tal-access ghall-bejt, fil-kuntratt ta' xiri jinghad li l-partijiet komuni ghandhom jitlestew mill-appellati u jikkonsistu:-

   "….. fil-bieb principali tal-blokk, l-aperturi fil-partijiet komuni li jaghtu ghal gewwa shafts u ghat-triq, f'tarag komplut tal-irham jew granit sal-bieb tal-bejt……" (dokument 'G' mehmuz mal-att ta' akkwist, fol. 11).

   L-access ghall-bejt m'huwiex minn bieb izda minn bokka li hemm fis-saqaf (ara tieni ritratt a fol. 46).

   Jidher li meta l-appellanti xtraw l-appartamenti fis-26 ta' Marzu 2009, il-blokk kien inbena ghalkemm kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf. Fuq bazi ta' probabilta' qabel xtraw l-appellanti kienu raw il-binja kollha u ghalhekk kienu jafu sa fejn jasal it-tarag fil-parti komuni tal-blokk. Ghalhek m'ghandux ikun li jilmentaw fuq affarijiet li kienu jafu bihom meta xtraw.

   Ghaldaqstant dan l-ilment hu minghajr bazi.

3. Ilment iehor tal-appellanti hu li fil-partijiet komuni l-madum tat-tarag m'huwiex tal-irham jew granit, kif pattwit meta xtraw il-fond (ara klawzola 14 ta' Dokument G mehmuz mal-kuntratt ta' akkwist, fol. 11). Jirrizulta li l-madum li tpogga hu tat-tip gress. L-appellant xehed:-

"Meta kien qed isir il-komun jien kont inkun hemm ta' sikwit. Meta sar it-tarag, jien ma kontx gbidt l-attenzjoni mal-ewwel. Kont gejt mis-safar u sibtu lest…. Jien m'ghamilt l-ebda proceduri kontra s-sinjuri, kontra l-atturi biex jirretifikaw dak li jien kont qed nilmenta fuqu".

L-appellata xehedet:

"Irrid nghid li l-madum li tpogga taht it-tarag sar taht ghajnejn il-konvenuti. Kienu huma l-ewwel nies li xtraw u raw il-madum jitpogga. Kienu kuntenti. Qatt ma lmentaw" (fol. 131).

Hu evidenti li waqt li kien qieghed jitwahhal il-madum tat-tarag l-appellanti ma lmentawx. Ghalkemm l-appellant xehed li ma jaghrafx madum tal-irham, granit jew gress, il-qorti tosserva:

i. Hu difficli temmen li l-appellant ma jaghrafx irham minn tip iehor ta' madum;
ii. F'kull kaz l-appellanti kieku riedu jaghmlu l-verifiki dwar it-tip ta' madum li kien qieghed jitwahhal, kellhom kull opportunita' li jaghmluhom waqt li kien qieghed isir ix-xoghol. Madankollu baqghu passivi. M'ghandux ikun li issa jargumentaw li ghaliex il-madum tat-tarag m'huwiex irham jew granit, allura m'ghandhomx obbligu li jhallsu.

Inoltre l-appellanti pprezentaw zewg dokumenti u qalu li huma stima ta' kemm jiswew gres tiles u l-irham (fol. 129-130). Madankollu dan jiddependi fuq it-tip ta' prodott li jinxtara. L-irham m'huwiex kollu l-istess. Inoltre ma pprezentawx stima ta' granit.

Meqjus dak li nghad hawn fuq l-ilment ser jigi michud ukoll.

4. B'riferenza ghar-rikonvenzjoni, l-ammont pretiz kien ta' elf ewro (€1,000). Mela skond l-Artikolu 8(2) tal-Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar, appell jista' jsir biss f'wiehed mill-kazijiet kontemplati f'dak il-provvediment, gialadarba l-ammont pretiz ma jaqbizx is-somma ta' €1,164.69 (Artikolu 8[3]). Fir-rikors tal-appell l-appellanti ma spjegawx kif din il-parti tal-appell taghhom taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi tal-Artikolu 8(2) tal-Kap. 380. F'kull kaz jirrizulta li l-Gudikatur mar fil-post[1] u ra b'ghajnejh l-ilmenti tal-appellanti. Fil-fehma tal-qorti t-Tribunal ma kienx marbut li jaddotta l-istima tal-perit Tabone, li wara kollox kien perit *ex parte* nkarigat mill-appellanti. Il-perit Tabone sempliciment ta stima tal-ispiza li fil-fehma tieghu hemm bzonn li ssir. Bejn l-ammont li llikwida t-Tribunal u l-istima tal-perit Tabone hemm differenza ta' €200. Diskrepanza li hi minima.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[1] Access li sar fit-23 ta' April 2014 (fol. 110).