MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tas-17 t' Ottubru, 2019.

Talba Numru: 93/2018 AM3

Numru fuq il-Lista: 41

Carmelina Scicluna (K.I.459329M)

100, Triq Santa Marija,

Sliema

Vs

Doreen Camilleri

Pepprina,

Triq tal-Qattus ,

Birkirkara

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-attrici fit-08 ta' Marzu, 2018 li permezz taghha l-attrici qed titlob minghand il-konvenuta l-hlas ta' elf u erba' u sebghin ewro u erbgha u sebghin centezmu (€1,044.74c) konsistenti fi hlas ta' appogg, u spejjez relatati mal-istess u dan peress li l-konvenuta bniet fil-livell tal-ewwel u t-tieni sular tal-fond bin-numru hamsa u ghxorin (25) fi Triq il-Karmnu, Sliema u qabdet mal-fond adjacenti u cioe' bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq il-Karmnu, Sliema proprjeta' tal-mittenti.

Ra r-risposta tal-intimata a fol 11 li permezz taghha eccepiet preliminarjament il-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna in vista tal-fatt li ghaddew aktar minn hames snin minn meta kien inbena l-ewwel u t-tieni sular; fit-tieni sular u minghajr pregudizzju ghal premess l-attrici ma tista tivvanta ebda dritt legali ta' appogg peress li l-ewwel u t-tieni sular kienu inbnew minflok binja ohra li kienet gia tezisti fuq is-sit de quo ghal ghexieren ta' snin; fit-tielet lok u dejjem bla pregudizzju ghal premess qed jigi kontestat l-ammont pretiz peress li tali somma ma tirriflettix il-valur gust tal-allegat appogg.

A fol 15 il-konvenuta infurmat lil dan it-Tribunal li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tibbazaha fuq l-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

A fol 16 et xehed il-Perit Azzopardi li kkonferma l-istimi li huwa ghamel fuq inkarigu tal-attrici meta huwa mar ikejjel fuq il-post. In kontro-ezami huwa spjega li 'second floor' bl-Ingliz jirreferi ghall-ewwel sular u li qabel kien hemm terran. Huwa jichad li fl-ewwel sular kien jezisti hajt tal-appogg li gie demolit u rega nbena u li bejn l-fondi numru erbgha u ghoxrin (24) u hamsa u ghoxrin (25) kien hemm hajt divizorju li kien singlu u li llum baqa' singlu. Il-Perit Azzopardi izda imbaghad jammetti li kien hemm hajt ta' appogg qabel. Huwa ammetta li meta mar ikejjel fuq l-post l-appogg kien diga lest.

A fol 19 xehdet Miriam Ciantar li toqghod numru erbgha u ghoxrin (24) Triq tal-Karmnu, Sliema u li ilha toqghod hemm minn mindu izzewget erbghin (40) sena ilu u qabel kienu joqghodu fih il-genituri taghha. Hija toqghod hemm b'titolu ta' kera u sid il-post hija l-attrici. Hija tghid li l-fond adjacenti kien terran isfel biss imbaghad tella' l-ground floor u sular iehor. Il-fond taghhom ghandu ground floor u l-ewwel sular u fis-sena 1991 tellghu t-tielet sular huma. Hija spjegat li fuq il-fond numru hamsa u ghoxrin (25) ricenti bdew zewg sulari. Hija prezentat dokument a fol 25 bil-kitba tar-ragel li permezz tieghu kien informa lis-sid dwar ix-xogholijiet li kienu ser isiru fil-fond adjacenti. In kontro-ezami hija

ma kienetx taf tghid jekk il-ground floor u l-first floor ilhom aktar minn hames snin li nbnew.

A fol 23 xehed Spiridione Ciantar li joqghod fil-fond numru erbgha u ghoxrin (24) Triq tal-Karmnu li spjega li ilu joqghod hemm erbghin (40) sena u li l-fond tal-konvenuta dejjem terran jafu imbaghad tellghet l-ewwel sular izda d-data ma jiftakariex ghalkemm xehed li dan sar ricentement. In kontro-ezami huwa kkonferma li x-xogholijiet fil-ground floor u fil-first floor saru snin ilu.

A fol 27 xehed Mario Lapira li l-attrici tigi z-zija tieghu. Meta sar l-appogg huwa ma setax jghid. Izda jaf li l-ewwel permezz tal-MEPA permezz numru 05364/10 kien tat-13 ta' Awwissu, 2011 u t-tieni permess PA 05206/16 datat 25 ta' Marzu, 2017 u l-commencement date kienet 24 ta' Lulju, 2017. Huwa spjega li din l-informazzjoni gabha minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar. In kontro ezami huwa spjega li l-permess li hareg fis-sena 2011 ma setax jghid f'hiex kien jikkonsisti izda dak tas-sena 2017 kien '*to extend first floor approved in the previous…*' cioe' extension ta' dak li kien sar fis-sena 2011. Huwa pprezenta a fol 30 l-Avviz tal-PA/05206/16 biex juri li l-applikazzjoni kienet '*to extend first floor (approved PA 05364/10) and construct new setback floor at second floor on Triq il-Karmnu plus other additions and alterations including balcony at first floor'.*

A fol 35 fl-affidavit taghha l-attrici tghid li hija kienet tat l-approvazzjoni sabiex sabiex l-inkliwini fil-fond proprjeta' taghha li jinsab 24 Carmel Street Sliema itellghu sular iehor (recessed floor) fuq is-second floor gia u ilu ezistenti liema binja sehhet bejn is-snin 1992 u 1993. Hija tghid li l-konvenuta applikat zviluppat l-fond taghha billi estendiet l-first floor (gia ezistenti skont l-attrici) u permess iehor biex bdiet is-second floor u fiz-zewg kazijiet il-konvenuta wzat l-appogg taghha. L-ewwel applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar numru 05364/10 ma hemmx 'commencement date' pero' d-decizjoni ttiehdet fit-13 ta' Awwissu, 2011 u ma tafx ezatt meta l-konvenuta ghamlet is-saqaf addizzjonali tal-first floor. Hija xehdet li l-perit taghha l-konvenuta u zewgha ma tawhx permess biex ikejjel l-appogg min-naha taghhom u ghalhekk il-perit kellu jkejjel min-naha taghha.

Hija pprezentat diversi dokumenti fosthom l-ittra ufficjali a fol 37 li turi li l-konvenuta giet notifikata bl-ittra interpellatorja fl-01 ta' Dicembru, 2017.

A fol 42 xehed Matthew Dimech, Segretarju Ezekuttiv Kunsill Lokali tas-Sliema li bhala Kunsill kienu hargu permess fuq Vincent Camilleri ghal tqeghid ta' ingenji relatati mal-kostruzzjoni rigward il-fond 25 Triq il-Karmnu, Sliema jew Sqaq il-Karmnu, Sliema wiehed bejn l-04 ta' Gunju, 2012 u d-09 ta' Gunju, 2012 biex jitqieghed skip fit-triq u permess tad-09 ta' Gunju, 2012.

Ra l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Jannar, 2019 (fol 41) li permezz tieghu l-attrici ddikjarat li ma ghandhiex aktar provi.

Fil-provi taghha l-konvenuta resqet lil zewgha Vincent Camilleri u lil attrici. Vincent Camilleri a fol 50 et xehed li li huwa joqghod Birkirkara u l-mara toqghod tas-Sliema u xi kultant joqghodu flimkien. Il-post 24 Carmel Street, Sliema huwa proprjeta' tieghu u tal-mara u li meta sar l-appogg ghaddew aktar minn hames snin.

<u>Dwar l-eccezzjoni skont l-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta</u>

Illi jinghad li anke li kieku *dato ma non concesso* fil-kaz odjern, din il-Qorti kellha tikkunsidra d-dekors tal-hames (5) snin kif mqajjem mill-intimati bhala gjustifikat, jirrizulta li legalment dan ma hux bizzejjed sabiex l-eccezzjoni taghhom tigi milqugha stante li f'eccezzjoni bhal din ghandhom ukoll jigu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-Artikolu 2160 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, ma jaghtux gurament minn jeddhom waqt il- kawza li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.

(2) Jekk il-gurament jinghata mill-werrieta tal-persuna li taghha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn ohrajn li l-jeddijiet taghhom gejjin minghand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-haga ghandha tinghata.

Ghall-Artikolu 2156, meta parti taghti gurament li hija m'hijiex debitur, din trid taghti ragunijiet ghaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur.'

F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal- Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et** deciza mill-Imhallef Anthony Ellul fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) fejn inghad:

'... Imbaghad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehdu li m'ghandhomx jaghtu lis-socjeta' attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti nghataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehdu minn jeddhom. Ghalhekk ma jistghux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-Qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili. Qabel dakinhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jaghti l-gurament decizorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il- konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, il-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel Qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jaghti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il-fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Ghaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur ghandu kull dritt li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jaghzel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn:

'... Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skont il-ligi, l-attur ma jkunx jista' jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur.'

Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Prim Awla, Qorti Civili deciza nhar is-16 ta' Jannar, 1963

Illi ghalhekk il-pozizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-pozizzjoni tieghu fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni saret wahda attiva u dana fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tieghu waqt il-kawza ghandu jikkonferma li ma huwiex debitur. Fis-sentenza **P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-sittax (16) ta' Frar elfejn u tmintax (2018) gew ezaminati fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk inghad:

1

'...Li forsi ma fehmx il-konvenut hu, li l-eccezzjoni taht Artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix ghas-semplici raguni li jkunu ghaddew hames snin. It-terminu msemmi fir-rigward tal-Artikli 2156(d)u (f) tal-Kodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan l- artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-Artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.

20. Dan l-Artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruhu mill- beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, ghandu (i) ***jixhed minn jeddu*** *u (2) jaghti l-gurament waqt il-Kawza li* ***ma hux debitur****. Lanqas ma jista' jghid li* ***ma jiftakarx li l-haga giet imhallsa****, ghaliex dan ix-xorta ta' gurament huwa riservat ghall- eredi tad-debitur tant li fit-test tal-ligi l-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955).*

21. Minkejja t-tibdil fil-ligi kif fuq inghad, dawn iz-zewg formuli ta' gurament xorta baqghu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eccezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, minghajr ma tuza t-test li trid il-ligi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eccezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob l-Artiklu msemmi. ...'

F'din il-kawza l-konvenuta ma ghamlet xejn minn dan, u ghaldaqstant din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi michuda.

Dwar il-mertu l-konvenuta tikkontendi fir-risposta taghha li l-attrici ma tista tivvanta ebda dritt legali ta' appogg peress li l-ewwel u t-tieni sular kienu nbnew minflok binja ohra li kienet diga tezisti fuq is-sit *de quo* ghal ghexieren ta' snin u li tali ammont huwa kontestat peress li tali somma ma tirriflettix il-valur gust tal-allegat appogg.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenuta tellghet sular iehor fuq l-fond ezistenti taghha li jinsab numru 25 Carmel Street, Sliema u ghalhekk appoggjat mal-hajt tal-attur u estendiet l-ewwel sular. Il-konvenuta tikkontendi li l-ewwel sular huwa ground floor u ghalhekk appoggi ma hemmx. It-Tribunal jinnota li l-konvenuta kienet wisq xotta fil-provi taghha dwar dan u tali prova minnha ma saritx sal-grad li trid il-ligi stante li giet sollevata biss fit-trattazzjoni orali maghmula mill-avukat taghha. Lanqas imqarr ritratt tal-bini ezistenti ma gie esebit. Li jirrizulta mill-affidavit ta' l-attrici li tghid li l-konvenuta ghamlet estensjoni tal-first floor gia ezistenti u binja gdida ta' second floor u li fiz-zewg kazijiet l-konvenut uzat l-appogg taghha. Skont l-istess affidavit l-fond tal-attrici jikkonsisti f'first u second floor filwaqt li dak tal-konvenuta jikkonsisti f'first floor biss. Skont l-avukat tal-konvenuta l-fond tal-attrici huwa ground floor u sular fuq filwaqt li dak tal-attrici kien ground floor u bniet sular fuqu.

Illi l-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghmilha cara li kull komproprjetarju jista jgholli l-hajt komuni izda ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega ghat-titliegh tal-hajt ecc.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenuta ghamlet dan cioe' gholliet il-hajt komuni u ghalhekk ghandha thallas l-ispejjez tieghu.

Illi ghalhekk il-konvenuta ma ppruvatx li l-izvilupp sar fuq bini ezistenti u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Dwar l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuta li l-ispejjez qed jigu kontestati, lanqas dwar dan ma gabet ebda prova u ghalhekk dan it-Tribunal ma ghandux ghazla ohra ghajr li jaccetta l-istima maghmula mill-perit tal-attrici.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-attrici u jordna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' elf u erba' u erbghin ewro u erbgha u sebghin centezmu (€1,044.74c) bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament. It-talba tal-attrici sabiex tali imghaxijiet jibdew jiddekorru mid-data tal-ittra ufficjali ma

tistax tigi milqugha stante li l-kopja tal-ittra esebita mill-attrici a fol 6 ma tistax tigi kunsidrata stante li hija minghajr data u minghajr prova tal-prezentata.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Dr Anna Mallia

Gudikatur