FIT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Avv. Dr Christopher Chircop

Seduta ta' nhar it-Tnejn 4 ta' Novembru 2024

Talba Numru: 66/2023 CC

Karmenu Vella [KI 409863 (M)]

Vs

Paul Zammit [KI 697843 (M)]

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fl-1 ta' Marzu 2023, fejn l-attur talab sabiex il-konvenut jiġi mitlub li jħallas lill-attur is-somma ta' elf, mija u disgħa u erbgħin ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmi (€1.149.44c) u dan fir-rigward tas-somma ta' tmien mija u disa' u disgħin ewro u erbgħin ċenteżmi (€899.44) rappreżentanti nofs il-valur tal-kostruzzjoni tal-ħajt komuni li appoġja miegħu l-konvenut u liema ħajt jifred il-proprjeta' tal-attur minn dik tal-konvenut bl-indirizz 7, 9, 11, Triq San Filippu, Għaxaq u fir-rigward tas-somma ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) rappreżentanti spejjeż peritali għal ħruġ tar-rapport, liema rapport ġie anness mal-avviż tat-talba.

L-attur talab ukoll l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u l-imgħax legali sal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenut preżentata fit-8 ta' Mejju 2023 fejn sostna li l-pretensjonijiet tal-attur għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu bħala infondati fill-fatt u fid-dritt stante li l-ammont pretiż ma huwiex dovut. Kif ha jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-każ, il-konvenut fl-ebda mument ma appoġġja jew ingalja mal-ħajt mertu tal-proċeduri odjerni.

Ra li l-Konvenut ippreżenta Kontro-Talba flimkien mar-risposta fejn talab illi l-attur rikonvenzjonat jiġi ordnat iħallas lil konvenut rikonvenzjonant l-ammont ta' erba' mija, tnejn u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmi (€462.95c) mil-liema ammont, l-ammont ta' mitejn u sebgħa u għoxrin ewro (€227.00) huma l-ispejjeż li l-konvenut rikonvenzjonant għamel sabiex bena l-ħajt apartenenti lill-attur rikonvenzjonat u r-rimanenti bilanċ il-kont tal-Perit Mark Caruana kif jidher mill-annessi dokumenti, bl-ispejjeż.

Ra li l-attur fis-16 ta' Mejju 2023 ippreżenta risposta għal kontro-talba fejn sostna li l-kontro-talba qed tiġi ikkontestata bħala infondata fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-attur m'għandu jagħti xejn lill-konvenut u dana peress li kien il-konvenut li eżerċita' appoġġ mal-proprjeta' tal-attur u mhux viċi-versa kif konfermat mill-periti.

Ulterjorment l-ammont pretiż huwa wkoll kontestat tant illi ma jaqbilx mal-ammont preċedentement indikat mill-istess konvenut, bl-ispejjeż.

Ra li l-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu u ddikjaraw il-provi bħala magħluqa.

Ra x-xhieda.

Ikkunsidra l-provi dokumentarji kollha.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra u sema' it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Ra li t-Talba u l-kontro-talba tħallew għas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi l-attur ressaq is-segwenti provi:

1. **Il-Perit Joel Fenech** xehed li kien kelmu s-Sur Karmenu Vella li kien hemm xi kwistjoni fuq ħajt ta' appoġġ biex jagħmillu stima ta' dana l-ħajt ta' kemm jiswa biex jiġi mibni u jiġi finished minħabba kwistjoni ta' appoġġ ma' terz li qiegħed t'appoġġ miegħu.

   Ix-xhud sostna li huwa kien mar darbtejn fuq il-post. L-ewwel darba kien hemm preżenti l-attur, filwaqt li t-tieni darba kien hemm preżenti wkoll il-konvenut u l-Perit tiegħu Ray Said.

   Sostna li l-ewwel darba li mar fuq il-post huwa kien kejjel il-ħajt kollu. Ix-xhud spjega kif l-binja tas-Sur Vella tiġi ninety degrees mal-binja tas-Sur Zammit. Wara tal-binja tas-Sur Zammit li fiha qisu bejn wieħed u ieħor nine point seven meters jew disa' metri, kważi ghaxar metri, imiss kollu mal-ħajt tal-ġenb tal-proprjetà tas-Sur Vella.

   Ix-xhud isostni li meta mar l-ewwel darba fuq is-site huwa kejjel il-ħajt kollu ta' l-appoġġ barra biċċa minn isfel li kienet diġà mħallsa qabel. Jiġifieri dik il-biċċa ta' l-appoġġ is-sular ta' isfel kien diġà maqsum u m' għandhomx kontestazzjoni fuqu.

Ix-xhud kien infurmat ukoll mis-Sur Vella li kien hemm biċċa mill-ħajt li kienet għadha mhux miksija mis-Sur Vella, liema biċċa kien bniha s-Sur Zammit u għalhekk is-Sur Vella ma kienx qed jitlob ħlas tagħha.

Wara din is-site visit, ix-xhud kien pproduċa rapport li ntbagħat lis-Sur Zammit. Fuq dan ir-rapport kien hemm xi kontestazzjonijiet u għalhekk il-partijiet kienu qablu li flimkien mal-Periti rispettivi tagħhom jiltaqgħu fuq il-post.

Meta ltaqgħu fuq il-post, is-Sur Zammit sostna li l-ħitan tal-ġenb tal-bitħa tiegħu **ma humiex ingaljati u ma huma bl-ebda mod jistrieħu fuq il-ħajt tal-appoġġ.**

Ix-xhud sostna li dan ma jistax jiġi kkonfermat għaliex l-appoġġi huma miksijin.

Il-partijiet kienu kejlu flimkien is-site u l-attur kien qabel li jnaqqas ir-rata medja u cjoe r-rata per square meter tal-ewwel valutazzjoni. Flimkien, il-partijiet kienu qablu li din ir-rata titnaqqas għar-rata ta' €35 per square meter.

Il-Perit esebixxa provisional estimate li ġiet mmarkata DOK JF1 li kien sar sakemm is-Sur Zammit iġib dikjarazzjoni mingħand Perit li l-ħitan adjaċenti ma humiex iserħu bl-ebda mod fuq il-ħajt tas-Sur Vella. Skond dik l-istima l-ammont dovut mill-konvenut lill-attur huwa dak ta' €168.08c.

Il-Perit sostna li din id-dikjarazzjoni baqgħet ma waslietx.

Il-Perit ikkonferma li kien is-Sur Vella li bena l-ewwel.

In kotro-eżami x-xhud sostna li jekk il-ħajt ġie ingaljat allura l-ammont dovut mill-konvenut lill-attur huwa akbar minn dak indikat f'DOK JF1.

In ri-eżami x-xhud sostna li kieku għamlu hu, kien jippreferi li l-ħajt ikun ingaljat, madanakollu dik hija deċiżjoni li jrid jieħu l-perit u għalhekk huwa l-perit li kien responsabbli li jeħtieġ li jiddikjara jekk kienx ingaljat jew le.

Il-Perit sostna li huwa ma jafx min kien il-perit. Il-Perit sostna li sabiex ikun jista jara jekk l-ħajt huwiex ingaljat jeħtieġ li jagħmel intervent.

Sussegwentament ix-xhud reġa ntalab sabiex jixhed fejn fost l-oħrajn huwa ikkonferma li preżenta żewġ stimi. L-ewwel stima tirrigwarda l-ħajt kollu, filwaqt li t-tieni stima tirrigwarda dik il-parti tal-appoġġ li l-konvenut bena fuqha. Dan għaliex il-konvenut kien qed jinsisti li l-ħajt ma kienx ingaljat mal-appoġġ u lanqas ma kien b'xi mod qiegħed jistrieħ fuq il-ħajt tal-appoġġ

Ix-xhud ippreżenta sebgħa kopji ta' ritratti u email.

In kontro-eżami l-Perit sostna li l-kont ta' €336.17c għandu jinqasam bejn iż-żewġ partijiet u għalhekk sehem l-konvenut huwa dak ta' €168.08c.

Il-Perit sostna li l-meeting li kien sar bejn il-partijiet dam bejn nofs siegħa u tlett kwarti.

Il-Perit sostna li kien il-konvenut li bena l-ewwel sular tiegħu qabel is-sur Vella.

Il-Perit sostna li waqt il-meeting, il-konvenut kien offra li jaqta l-ħajt b'sega biex jiġi kkonfermat jekk il-ħajt huwiex ingaljat jew le.

Il-Perit sostna li huwa kien ġie nkarigat mill-attur biss.

2. **Il-Perit Ray Said** xehed li l-konvenut kien il-klijent tiegħu. Ix-xhud sostna li skond ma qallu l-konvenut, kien il-konvenut li bena l-ewwel.

Ix-xhud sostna ma kkonstatax mal-permessi tal-MEPA biex jara min effettivament bena l-ewwel.

Ix-xhud sostna li l-konvenut ma kellux iħallas lill-attur għaliex l-appoġġ ma kienx qed jiġi utilizzat.

Ix-xhud sostna li b'mod amikevoli l-partijiet ħassew li għandu jsir xi kejl. Il-Perit sostna li huwa kellu jirċievi il-qisien mill-perit tal-attur, iżda huwa baqa' qatt ma rċevihom.

Ix-xhud sostna li l-konvenut kien issuġġerixxa li tinqata biċċa tal-ħajt tat-terrazzin minn mal-appoġġ biex ikun ikkonfermat li fil-fatt l-appoġġ mhux qed ikun utilizzat.

Il-Perit sostna li kieku l-partijiet għamlu hekk *'le ma nħossx li hemm issues ta' sigurta'.*

3. **L-Attur Karmenu Vella** xehed li meta bena hu fl-1990 huwa kien ħallas lil konvenut tal-appoġġ. Ix-xhud esebixxa irċevuta li ġiet immarkata bħala DOK KV1.

   Ix-xhud sostna li l-konvenut kien se jkompli jibni fuq il-garaxx tiegħu u l-konvenut talbu sabiex jgħolli l-ħajt li kellu ta' fuq il-bitħa. Ix-xhud irrifjuta għax huwa kien qiegħed skond il-liġi bi ħdax il-filata 'l fuq. Ix-xhud infurmah li jekk ried seta' jgħolli hu u l-konvenut hekk għamel.

   Ix-xhud sostna li l-konvenut bena bil-bricks il-wisa' tal-bitħa interna bl-għaxar piedi bl-għoli sa l-apromorta tax-xhud.

   Wara ftit ix-xhud kien irċieva kont ta' €98.

   Eventwalment, il-konvenut qabbad l-appoġġi ma tax-xhud.

   Il-konvenut kien kellem lix-xhud fuq il-kont ta' €98 li kien bgħattlu u x-xhud insista mal-konvenut li huwa kellu jħallsu tal-appoġġi, madanakollu l-konvenut kien infurmah li huwa ma għandux dritt li jitħallas tal-appoġġ. Ix-xhud sostna li l-konvenut għandu żewġ appoġġi li qed imissu ma tiegħu. Ix-xhud sostna li r-ritratt li huwa mmarkat bħala DOK JF 8 juri l-appoġġ mqabbad ma tiegħu.

In kontro-eżami l-attur sostna li huwa ma kienx ħallas il-kont li kien bgħattlu l-komvenut.

L-attur sostna li huwa ma ħalliex lil konvenut jaqta' l-ħajt għax ma dehrlux li jkun safe li jsir hekk.

L-attur sostna li r-rati ġew maqbula bejn il-periti.

4. **Il-Perit Joel Fenech** (a rigward il-kontro-talba) sostna li f'dan il-każ għandna sitwazzjoni li s-Sur Vella jew għandu jħallas il-kont il-kbir jew għandu jħallas il-kont iż-żgħir.

   Ix-xhud sostna li huwa ma jistax jikkonferma jekk il-ħajt huwiex ingaljat.

Illi l-konvenut ressaq is-segwenti provi:

1. **L-Affidavit tal-Konvenut Paul Zammit** fejn fih huwa sostna li fuq wara tal-fond tiegħu huwa għandu bitħa.

   Sostna li l-attur bena l-fond tiegħu wara l-appoġġ tiegħu, jiġifieri bena l-fond tiegħu fuq in-naħa ta' wara tal-bitħa tiegħu. Il-binja tiegħu tiġi perpendikulari għal post tiegħu. L-attur bena żewġ sulari. Dak iż-żmien il-konvenut kien għadu b'sular wieħed biss.

   Il-konvenut sostna li meta l-attur kien bena, l-istess attur kien ħallsu talli kien għamel użu mill-ħajt tal-proprjeta' tiegħu.

   Fl-affidavit tiegħu, il-konvenut isostni li l-wisa' tal-ħajt kollu tal-proprjeta' tiegħu minn wara huwa wiesa madwar disa' metri. Il-ħajt tiegħu kollu fih madwar tletin metru. Fl-ewwel stima tal-Perit Joel Fenech il-konvenut ġie mitlub biex iħallas tal-wisa' kollu tal-ħajt tal-proprjeta' tiegħu. Il-konvenut isostni li għalih dan ma kienx aċċettabbli.

Il-konvenut sostna li meta Vella bena, huwa ħalla biċċa spazju vojt mingħajr ma kien bnieh. Il-konvenut talbu diversi drabi biex jagħlaqha għax huwa ried ikompli bl-iżvilupp tal-arja fuq il-garaxx. Vella beda jġiblu diversi skużi imbagħad eventwalment Vella kien aċċetta li l-konvenut jagħlaq dan l-ispazju bil-ħaddiema tiegħu.

Il-konvenut isostni li huwa bena dak l-ispazju bil-ħaddiema tiegħu u kien bgħat kont ta' €90 lil Vella. Dan il-kont kien tal-ispejjeż li l-konvenut għamel biex xtara l-bricks. Il-konvenut isostni li huwa ma kienx talab lil Vella l-ammont dovut tax-xogħol li huwa kien ħallas lil ħaddiema biex dan isir. Il-konvenut isostni li Vella qatt ma ħallsu u min naħa tiegħu huwa ma kompliex jitolbu l-ħlas.

Il-konvenut isostni li huwa żviluppa l-arja f'żewġ appartamenti sabiex ikun jista' jgħin lil uliedu.

Dwar din il-kwistjoni, l-konvenut isostni li huwa ma kienx aċċetta li jħallas il-kont ta' ħajt sħiħ.

Saret laqgħa bejn il-partijiet iżda ma kienx hemm ftehim għaliex jekk kellu jintbagħat xi kont dan kellu jkun skont l-użu li huwa għamel u għalhekk qatt ma kellu jkun ħajt ta' tletin metru iżda disa' metri għax il-wisa tal-ħajt tiegħu huwa daqshekk.

Il-konvenut fl-affidavit tiegħu ddikjara ***'Jien niddikjara u nikkonferma bil-ġurament tiegħi li jien fl-ebda mument ma qabbadt jew ingalljajt il-ħajt tal-proprjeta' tiegħi. Infatti jiena qatt ma aċċettajt li jien kelli nagħtih jew inħallas ta' xi ħajt għax jien qatt ma għamilt użu minnu'.***

'Jien ma użajtx il-ħajt tiegħu u l-ħajt tiegħu kulma għamilli kien li ostakolani biss għax għalaqli l-arja. Jien kulma għamilt kien li tellajt il-ħajt tal-bitħa tal-appartament 9 filati kif ġejt ordnat li nagħmel mil-Perit u dan sabiex issir id-diviżjoni bejni u bejn terzi li hemm żewġ naħat tal-fondi tiegħi. Dawn il-ħitan kemm wassalthom sal-binja ta' Vella. Dan jidher ċar mir-ritratti li qiegħed nannetti hawn ma' dan l-affidavit mmarkati DOK.PZ1 u DOK.PZ2.

2. **Nota tal-Konvenut Paul Zammit** li permezz tagħha huwa ippreżenta sett ta' sitt ritratti mmarkati DOK PZ3 sa DOK PZ8, site plan, kont tal-perit Mark Caruana u rapport tal-perit Mark Caruana.

3. **Il-konvenut Paul Zammit** xehed li huwa ħa diversi ritratti sabiex juri li ma hemmx ingall.

   Ix-xhud sostna li l-ħajt muri fir-ritratt DOK PZ 3 qiegħed impoġġi biss. Ir-ritratt Dok PZ 4 juri x-xogħol li sar fuq il-ħajt appartenenti lill-attur mill-konvenut għax ma kienx sar mill-attur. Kien l-attur stess li qal lil konvenut sabiex jagħmel dawn ix-xogħlijiet, Ir-ritratt Dok PZ5 juri li ma hemmx ingaljar. Ir-ritratt PZ6 li juri n-naħa l-oħra tal-ħajt ukoll juri li ma kemm ingaljar. Anke r-ritratti mmarkati bħala DOk PZ7 u DOK PZ8 juru li ma hemmx ingaljar.

   In kontro-eżami x-xhud sostna li huwa kien ħallas il-kont tal-perit. Ix-xhud ikkonferma li l-ħitan huma imkaħħlin u miżbugħin.

   Ix-xhud ikkonferma li l-brick li għadu mhux miksi tellgħu hu.

4. **Il-Perit Mark Caruana** muri dok PZ11, iddikjara li dak id-dokument ħarġu hu rigward site visit illi kien għamel fir-residenza tas-Sur Vella. Huwa sostna li kien iltaqa' mal-klijent tiegħu sabiex iddiskutew x'kien intqal fis-site visit u kien anke għamel valutazzjoni għal parti minn binja ta' party wall.

   Ix-xhud spjega li Dok PZ 12 jikkonsisti f'rapport ta' costing ta' parti minn appoġġ li ma kinitx inbniet.

   Muri Dok PZ 5, huwa sostna li f'dak ir-ritratt hemm parti mill-appoġġ li kien inbena mill-parti l-oħra jiġifieri l-ġar u l-perit kien irrimarka li minħabba li kien hemm qasma partikolari jidher li ma kienx hemm ingall bejn il-ħitan u l-bitħa. Il-Perit sostna li *'viżwalment minn dak li rajt ma jidhirx li hemm ingall'.*

In kontro-eżami muri ritratt PZ4, il-Perit sostna li huwa jaqbel ill dak il-ħajt ġie mibni fuq ħajt diviżorju li jifred il-propjeta' tal-konvenut minn mal-propjeta' tal-attur.

Ix-xhud ġie mistoqsi: *'Issa , naqblu pero illi rrispettivament minn ingaljar jew le, il-ħitan tas-sinjur xorta waħda qegħdin iserrħu mal-ħitan tal-ġar tiegħu ?'*

Ix-xhud irrisponda: '*Hemm kuntatt iva.'*

Ix-xhud ġie mistoqsi: *'Hemm kuntatt, jigifieri qed iserrhu maghhom, wiehed iserrah mal-iehor?'*

Ix-xhud irrisponda: *'Jekk ma hemmx ingaljar ma hemmx serh fis-sens hemm just kuntatt, hemm il-kuntatt, jigifieri bhal meta jiena jekk naghmel'.*

Issuġġeriet lix-xhud: *'Le le pero anke jekk ikun hemm zewg hitan hdejn xulxin, ma jkunx hemm ingaljar pero xorta wiehed qed iserrah mal-iehor.'*

Ix-xhud sostna: *'Minn naha strutturali ovvjament huwa li huwa, l-ingall ta'per ezempju hajt li jistrieh jew jaghti piz jikkontribwixxi ghal piz fuq hajt iehor li ovvjament ikun qed juza , umbaghad jigi li qed juza l-hajt tal-proprjeta' l-ohra.*

Jekk hajt semplicement , zewg hitan qeghdin imissu jew qeghdin vicin hafna ta' xulxin, ***wiehed jista' jargumenta illi dan qed imiss****.'*

Madanakollu x-xhud sostna: ***'Mela, jekk ma hemmx ingall. Mill-esperjenza tiegħi le ma hemmx kontribut strutturali jew piż qed iżid fuq il-hajt l-ieħor.'***

Ix-xhud sostna li l-konvenut żviluppa l-arja tiegħu wara li kien bena l-attur.

<u>Ikkunsidra</u>

Dan it-Tribunal għandu sitwazzjoni quddiemu fejn fost l-oħrajn l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jiġi kkundannat li jħallas lill-attur is-somma ta' tmien mija u disa' u disgħin ewro u erba' u erbgħin ċenteżmi (€899.44c) rappreżentanti nofs il-valur tal-kostruzzjoni tal-ħajt komuni li appoġġja miegħu l-konvenut.

Fir-risposta tiegħu l-konvenut sostna li huwa fl-ebda mument ma appoġġja jew ingalja mal-ħajt mertu tat-talba.

Illi l-konvenut intavola talba rikonvenzjonali, fejn il-konvenut rikonvenzjonanti qiegħed jitlob fost l-oħrajn li l-attur rikonvenzjonat jiġi kkundannat li jħallas lil konvenut rikonvenzjonanti l-ammont ta' mitejn u sebgħa u għoxrin ewro (€227.00c) li jirrapreżentaw spejjeż li l-konvenut rikonvenzjonanti għamel sabiex bena l-ħajt appartenenti lill-attur rikonvenzjonat.

Fir-risposta tiegħu l-attur rikonvenzjonat sostna li l-ebda ammont ma huwa dovut minnu lil konvenut rikonvenzjonanti u dan għaliex kien il-konvenut rikonvenzjonant li appoġġja mal-attur u mhux viċi versa.

Iż-żewġ partijiet qegħdin jitolbu li l-parti l-oħra tiġi kkundannata li tħallas lilhom l-ispejjeż tal-perit tagħhom.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenut jirrikonoxxi li huwa wettaq kostruzzjoni tal-ħajt komuni li appoġġja miegħu iżda fuq skala ħafna iżgħar minn kemm isostni l-attur u dan għaliex fil-maġġorparti huwa fl-ebda mument ma qabbad jew ingalja il-ħajt tal-propjeta' tiegħu ma ta' l-attur.

Illi għalhekk dan it-Tribunal jeħtieġ li jiddetermina jekk l-konvenut għandux jiġi kkundannat li jħallas lill-attur l-ammont ta' tmien mija u disa' u disgħin ewro u erbgħin ċenteżmi (€899.44)

jew l-ammont ta' mija u tmienja u sittin ewro u tmien ċenteżmi (€168.08c) u dan skond żewġ stimi separati maħduma mil-Perit Joel Fenech bir-rati maqbula bejn il-partijiet,

Fit-trattazzjoni finali tiegħu l-attur sostna li anke jekk il-ħajt mhux ingaljat, iżda l-ħitan perpendikulari tal-konvenut qegħdin iserħu ma ħajt li huwa tal-attur allura qed jiġi eżerċitat l-appoġġ.

Ikkunsidra

Il-Perit Joel Fenech xehed li kien ġie inkarigat mil-attur sabiex jagħmillu stima fuq ħajt tal-appoġġ.

Il-Perit Joel Fenech sostna li meta ltaqgħu fuq il-post, il-konvenut sostna li l-ħitan tal-ġenb tal-bitħa tiegħu ma humiex ingaljati u ma huma bl-ebda mod jistrieħu fuq il-ħajt tal-appoġġ.

Il-Perit Joel Fenech sostna li dan ma jistax jiġi kkonfermat għaliex l-appoġġi huma miksijin.

Il-Perit Joel Fenech sostna li l-konvenut kellu jġib dikjarazzjoni mingħand Perit li l-ħitan adjaċenti ma humiex iserħu bl-ebda mod fuq il-ħajt tas-Sur Vella, iżda din id-dikjarazzjoni baqgħet qatt ma waslet.

Il-Perit Joel Fenech sostna li sabiex ikun jista jara jekk l-ħajt huwiex ingaljat jeħtieġ li jagħmel intervent u huwa ma ħassux komdu li jagħmel dan l-intervent anke minħabba kwistjoni ta' sigurta.

Il-Perit Joel Fenech sostna li waqt il-meeting, il-konvenut kien offra li jaqta l-ħajt b'sega biex jiġi kkonfermat jekk il-ħajt huwiex ingaljat jew le.

Il-Perit Ray Said xehed li l-konvenut kien il-klijent tiegħu.

Il-Perit Ray Said sostna li l-konvenut ma kellux iħallas lill-attur għaliex l-appoġġ ma kienx qed jiġi utilizzat.

Ix-xhud sostna li l-konvenut kien issuġġerixxa li tinqata biċċa tal-ħajt tat-terrazzin minn mal-appoġġ biex ikun ikkonfermat li fil-fatt l-appoġġ mhux qed ikun utilizzat.

Il-Perit sostna li kieku l-partijiet għamlu hekk *'le ma nħossx li hemm issues ta' sigurta'.*

L-Attur Karmenu Vella xehed u sostna li huwa ma ħalliex lil konvenut jaqta' l-ħajt għax ma dehrlux li jkun safe li jsir hekk.

Kemm fl-affidavit tiegħu u anke fix-xhieda tiegħu l-konvenut bil-ġurament tiegħu sostna li huwa fl-ebda mument ma qabbad jew ingalja il-ħajt tal-proprjeta' tiegħu. Il-konvenut sostna li huwa qatt ma aċċetta li huwa kellu jagħti jew iħallas ta' xi ħajt għax huwa qatt ma għamel użu minnu.

Il-konvenut insista li huwa ma użax il-ħajt tal-attur. Huwa kulma għamel kien li tella il-ħajt tal-bitħa tal-appartament disa' filati u dan kif ġie ordnat li jagħmel mil-Perit sabiex issir id-diviżjoni bejnu u bejn terzi li hemm żewġ naħat tal-fondi tiegħu. Kull ma għamel kien li l-ħitan kemm wassalhom sal-binja tal-attur.

Il-Perit Mark Caruana xehed li *'viżwalment minn dak li rajt ma jidhirx li hemm ingall'.*

In kontro-eżami mistoqsi: *'Issa , naqblu pero illi rrispettivament minn ingaljar jew le, il-ħitan tas-sinjur xorta waħda qegħdin iserrħu mal-ħitan tal-ġar tiegħu ?'*

Ix-xhud irrisponda: '*Hemm kuntatt iva.'*

Ix-xhud ġie mistoqsi: *'Hemm kuntatt, jigifieri qed iserrhu maghhom, wiehed iserrah mal-iehor?'*

Ix-xhud irrisponda: *'Jekk ma hemmx ingaljar ma hemmx serh fis-sens hemm just kuntatt, hemm il-kuntatt, jigifieri bhal meta jiena jekk naghmel'.*

Issuġġeriet lix-xhud: *'Le le pero anke jekk ikun hemm zewg hitan hdejn xulxin, ma jkunx hemm ingaljar pero xorta wiehed qed iserrah mal-iehor.'*

Ix-xhud sostna: *'Minn naha strutturali ovvjament huwa li huwa, l-ingall ta'per ezempju hajt li jistrieh jew jaghti piz jikkontribwixxi ghal piz fuq hajt iehor li ovvjament ikun qed juza ,* ***umbaghad*** *jigi li qed juza l-hajt tal-proprjeta' l-ohra.*

Jekk hajt semplicement , zewg hitan qeghdin imissu jew qeghdin vicin hafna ta' xulxin, ***wiehed jista' jargumenta illi dan qed imiss****.'*

Madanakollu x-xhud sostna: ***'Mela, jekk ma hemmx ingall. Mill-esperjenza tiegħi le ma hemmx kontribut strutturali jew piż qed iżid fuq il-hajt l-ieħor.'***

It-Tribunal josserva li l-konvenut dejjem kien konsistenti fil-verżjoni tiegħu. Il-konvenut offra anke li jaqta l-ħajt b'sega biex jiġi kkonfermat jekk il-ħajt huwiex ingaljat jew le u dan quddiem

il-periti. It-Tribunal ma jistax lanqas jinjora l-fatt li l-konvenut bil-ġurament iddikjara li fl-ebda mument ma qabbad jew ingalja il-ħajt tal-proprjeta' tiegħu.

It-Tribunal isostni li huwa jemmen lil konvenut u għalhekk qiegħed jasal għal konklużjoni li l-konvenut ma ingaljax il-ħajt tal-propjeta' tiegħu.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi mil-provi jirriżulta li l-partijiet qablu rigward ir-rati li bihom kellhom jinħadmu ż-żewġ stimi liema stimi kienu maħduma mill-Perit Joel Fenech.

Huwa evidentament ċar ukoll li nħarġu żewġ stimi sabiex stima minnhom ikkopri l-ħajt kollu, liema stima kienet qegħda tiġi kkontestata mill-konvenut għaliex il-konvenut sostna li l-ħitan tal-ġenb tal-bitħa tiegħu ma humiex ingaljati u jew jistrieħu bl-ebda mod fuq il-ħajt tal-appoġġ, filwaqt li l-istima l-oħra kienet qegħda kkopri biss il-ħajt li għabba fuqu l-konvenut.

Illi fis-sentenza mogħtija mit-Tribunal għal-Talbiet Żgħar fit-3 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet **Carmel Abela vs Professur George Felice u Maria Theresa Felice u b'digriet mogħti fl-10 ta' Diċembru 2001 issejħu fil-kawża Nazzareno u Maria Bugeja konjuġi Attard** ingħad is-segwenti:

"Skond l-Artikolu 418(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16): "Kull sid jista' ukoll jaghmel komuni kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt, in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa lbicca li hu jrid jaghmel komuni……"

"Bhala principju generali, kif tajjeb inghad fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Abela vs Philip Mifsud (Citaz. Nru: 1213/93JSP) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 1994: "Hu ormai stabbilit fil-gurisprudenza illi d-dritt tal-appogg jigi ezercitat malli w appena jigi utilizzat il-hajt divizorju fis-servizz tal-fond adjcacenti. Il-kostruzzjoni ghalhekk m'hemmx ghalfejn tkun strutturali u tista' tkun temporaneja jew permanenti. Tista' tkun ta' natura

sempliciment dekorattiva bhal tikhiel, tibjid jew anke utilitarja bhat-twahhil ta' imsimer ghal hbula tal-inxir jew bhal fil-kaz prezenti biex izzomm windbreaker". Hekk ukoll fis-sentenza riportata fil-Volum XLI.ii.941 inghad: "appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor izda anke li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin…. L-akkwist tal-komunjoni jista' jsir ghall-kwalunkwe skop u mhux biss biex jitpogga bini mieghu…. Issa l-konvenut isserva bil-hajt tal-attur…. Parti mill-bitha l-konvenut bajjadha bil-gir isfar biex taqbel mal-hitan l-ohra, wahhal musmar fil-hajt in kwistjoni a servizz tieghu….". Imbaghad fil-kawza flismijiet Francis Sammut vs John J. Mallia (Citaz. Nru: 352/84JSP) deciza fid-29 ta' April 1994, il-Prim'Awla talQorti Civili ddikjarat li kien sehh appogg billi l-hajt gie utilizzat meta "kahhluh u bajduh, kemm billi wahhlu msiemer u hbula tal-inxier mieghu, kif ukoll billi ntuza bhala lqugh ghall-hamrija fil-giardina tal-konvenut u dana sa certu livell". L-istess insenjament insibuh fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Emmanuele Scicluna vs Adolph Conti deciza fil-25 ta' Jannar 1960. ***F'din il-kawza l-Qorti ddikjarat ukoll li trid issir "indagini jekk il-vicin kellux l-intenzjoni li jakkwista dik il-komunjoni; ghaliex, kif jinnota Ricci, 'basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volonta', perche' ope legis se ne trasferisca in esso la comproprieta".***

Illi fis-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell datata 30 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet **Neil Bianco vs A. Bonello Ltd**, ingħad is-segwenti:

Fil-kawza ***Debono v. Sammut****, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembru 1987, intqal hekk a propozitu:*

"Illi ghalhekk, l-unika indagini mehtiega hija dwar jekk il-vicin kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt; ghaliex kif innota Ricci, "basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volonta` 'ope legis', se ne trasferisca in esso la proprieta`" (Diritto Civile, 396 ter)."

Illi għalhekk dan it-Tribunal isostni li l-fattur risoluttiv fit-termini tal-liġi huwa l-intenzjoni tal-ġar li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt. Tali intenzjoni trid toħroġ mill-assjem tal-provi b'mod ċar u univoku.

It-Tribunal isostni li kemm fl-affidavit tiegħu u anke fix-xhieda tiegħu l-konvenut bil-ġurament tiegħu sostna li huwa fl-ebda mument ma qabbad jew ingalja il-ħajt tal-proprjeta' tiegħu. Il-konvenut sostna li huwa qatt ma aċċetta li huwa kellu jagħti jew iħallas ta' xi ħajt għax huwa qatt ma għamel użu minnu.

Il-konvenut insista li huwa ma użax il-ħajt tal-attur. Huwa kulma għamel kien li tella il-ħajt tal-bitħa tal-appartament disa' filati u dan kif ġie ordnat li jagħmel mil-Perit sabiex issir id-diviżjoni bejnu u bejn terzi li hemm żewġ naħat tal-fondi tiegħu. Kull ma għamel kien li l-ħitan kemm wassalhom sal-binja tal-attur.

Illi it-Tribunal isostni li mill-affidavit u mix-xhieda tal-konvenut, mhux biss il-konvenut insista li huwa ma qabbadx jew ingalja il-ħajt tal-propjeta' tiegħu ma dak tal-attur, iżda joħroġ biċ-ċar li huwa ma kellu l-ebda intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt.

Illi għalhekk a rigward it-talba tal-attur fuq nofs il-valur tal-kostruzzjoni tal-ħajt komuni li appoġġja miegħu l-konvenut, it-Tribunal sejjer jilqagħa in parte u se jkun qiegħed jikkundanna lil konvenut sabiex iħallas lill-attur s-somma ta' mija u tmienja u sittin ewro u tmien ċenteżmi (€168.08c).

It-Tribunal wasal għal dak l-ammont billi straħ fuq dik l-istima tal-Perit Joel Fenech li kienet qegħda kkopri biss il-ħajt li għabba fuqu l-konvenut. Din l-istima kienet inħadmet bir-rati li ż-żewġ partijiet kienu qablu fuqhom.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi l-konvenut ressaq konto-talba fejn permezz tagħha il-konvenut talab sabiex it-Tribunal jikkundanna lill-attur rikonvenzjonat sabiex iħallsu l-ammont ta' erba' mija u tnejn u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€462.95c) fejn l-ammont ta' mitejn u seba' u għoxrin ewro jirrapreżenta spejjeż li l-konvenut għamel sabiex bena l-ħajt apartenenti lill-attur

rikonvenzjonat filwat li l-ammont ta' mitejn u ħamsa u tletin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu jirrappreżentaw spejjeż peritali.

Illi a rigward it-talba fejn il-konvenut rikonvenzjonant qiegħed jitlob sabiex it-Tribunal jikkundanna lill-attur rikonvenzjonat biex iħallsu l-ammont ta' mitejn u seba' u għoxrin ewro liema ammont jirrappreżenta spejjeż li l-konvenut għamel sabiex bena l-ħajt apartenenti lill-attur rikonvenzjonat, din sejra tiġi miċħuda u dan għaliex kien proprju l-konvenut rikonvenzjonant stess li appoġġja parti mill-ħajt tiegħu ma tal-attur rikonvenzjonat.

Ikkunsidra

Illi kemm fit-talba ippreżentata mill-attur u anke fil-kontro-talba ippreżentata mil-konvenut, iż-żewġ partijiet qegħdin jitolbu lit-Tribunal sabiex jikkundanna lil parti l-oħra li tħallashom l-ispejjeż peritali sofferti minnhom.

It-Tribunal isostni li anke li kieku l-partijiet laħqu ftehim bonarju bejniethom, probabilment iż-żewġ partijiet xorta waħda kien ikollhom bżonn li jitolbu s-servizz ta' Perit.

Għalhekk a rigward l-ispejjeż peritali, it-Tribunal ha jkun qiegħed jiċħad it-talba tal-partijiet.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ billi filwaqt illi jilqa in parte t-talba tal-attur, jilqa in parte l-eċċezzjoni tal-konvenut, jiċħad it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut, jilqa l-eċċezzjoni tal-attur b'rabta mat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut u jikkundanna lill-konvenut biex iħallas lill-attur s-somma ta' mija u tmienja u sittin ewro u tmien ċenteżmi (€168.08c), bl-imgħax legali jiddekorri mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv u finali.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri minħabba n-natura tal-każ u b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 10(1) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Avv Dr Christopher Chircop
Ġudikatur

Rosanne Piscopo
Deputat Reġistratur