MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2009

Talba Numru. 1073/2004

Saviour Vella

vs

John Cutajar u b'digriet tas-7 ta' Dicembru, 2004 giet kjamata fil-kawza Regina Auto Dealer Limited u b'digriet tat-13 ta' Jannar, 2005 giet kjamata in kawza JM Ltd.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tal-attur li talab il-kundanna tal-konvent ghal-hlas ta' tlett mija u lira Maltija u sbatax-il centemu (Lm301.17), illum ekwivalenti ghal seba' mija u Euro u erbgha u hamsin centezmu (€701.54), liema somma tirrapprezenta s-sehem dovut mill-konvenuti ta' l-appogg u dan stante illi l-konvenut bena u appoggja mal-hajt tal-bini tal-attur u dak kif jirrizulta mill-istima tal-Perit.

Bl-ispejjes u l-imghax.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi d-domanda tal-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra tieghu u dan stante illi l-proprjeta’ mhix, u qatt ma kienet, tal-konvenut John Cutajar, imma ta’ terzi u ghalhekk il-konvenut m’ghandu ebda relazzjoni guridika mal-attur.

Illi minghajr pregudizzju ghal eccezzjoni hawn fuq imsemmija, it-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi bla pregudizzju ghal premess, l-ebda hlas ta’ appogg ma hu dovut stante illi l-hajt kien ilu mibni snin u ghalhekk kull azzjoni hja preskritta a tenur tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ra r-risposta tas-socjeta’ Regina Auto Dealer Limited li eccepiet illi tirrespingi t-talbiet attrici u dana peress li fil-kuntratt ta’ xiri tat-18 ta’ April, 2000 fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman taht klawsola numru hamsa (5), il-kumpratur nomine u cioe’ Regina Auto Dealer Limited gie stipulat li ma jhallasx ghall-appoggi. Illi ghalhekk qieghed jitlob il-kjamata in kawza tas-socjeta’ JM Limited.

Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fl-fatt u fid-dritt u dan stante li l-appogg kien gja gie saldat u ghalhekk ma hemm l-ebda ammonti li huma dovuti lill-attur.

Ra r-risposta tas-socjeta’ kjamata fil-kawza JM Limited li eccepiet illi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante li din is-socjeta’ mhix il-legittimu kontradittur.

Ukoll, ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn is-socjeta’ JM Limited u l-kontendenti l-ohra, partikolarment l-attur Saviour Vella.

B’rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra l-attur.

Ra x-xhieda tal-attur li jispjega li hu kien akkwista il-proprjeta' tieghu minghand Cecil Pace, u dan qabel ma kien akkwista l-konvenut. Ighid li hu kien aktar oghli, izda meta beda jibni l-konvenut u baqa' tiela' 'l fuq, talbu l-appogg u dan kien mill-marki suwed. Kien baghtlu ittra bil-Perit, izda l-konvenut qatt ma ta kasu.

Meta kellmu, il-konvenut kien qallu li ma kellu x'jaqsam xejn ghaliex kien il-Bennej li kien ha hsieb il-bini.

Jikkonferma li ma kellu x'jaqsam xejn mas-socjeta' JM Limited u ma kienx qed jippretendi xejn.

Ighid ukoll li qabel ma akkwista l-konvenut, kien hemm biss erba' (4) pilastri tal-konkos, li ma kienux imissu mal-proprjeta' tieghu u ghalhekk m'huwiex minnu li kien hemm xi fabbrika. Ma kienx hemm proprjeta' tappogga mieghu, u wara li tnehhew il-pilastri, il-konvenut baqa tiela' 'l fuq, tant li kissirlu parti mill-opra morta u kien ghalhekk li kien qed jitlob tal-appogg.

Jispjega li l-proprjeta' kienet ilha ghandu ghal hamsin (50) sena. Ighid li sa' fejn jaf, il-proprjeta' kienet inbniet mir-Regina Auto Dealers u lanqas kellu ideja li l-art li kien hemm fuq il-lemin kienet ta' JM Limited. Jikkonferma li l-hajt tal-*washrooms* li kellu fuq il-bejt kienu jmissu mal-hajt li nbena mir-Regina Auto Dealers.

Ighid li l-art, sakemm inbniet, kienet tintuza' ghal *garbage* minn kulhadd. Ighid ukoll li parti mill-art kienet tintuza bhala razzett li kien jinsab f'Qormi Road, u mbaghad kien hemm hajt li minn go fih wiehed kien jasal ghal gol-ghalqa in kwistjoni bl-arja fejn kien hemm il-pilastri u l-hajt ta' madwar erba' (4) filati li kienu jaghtu ghal Triq Edward.

Ra x-xhieda tal-konvenut John Cutajar li jistqarr li hu kien xtara l-fabbrika minghand Cecil Pace, kif ukoll l-art li kienet tmiss maghha, fejn kien hemm dar ta' zewg (2) sulari. Waqqaghha u kien tella', imbaghad, tlett (3) sulari ghaliex kien bena *showroom*.

Jispjega li l-attur qed jippretendi l-appoggi tal-fabbrika u ta’ l-art li kien xtara ma genbha. Ighid ukoll li fil-kuntratt ta’ akkwist ma kien hemm xejn dwar hlas ta’ appoggi. L-appoggi li kien hemm meta xtara l-fabbrika ma kienux l-istess ghaliex hu kien baqa’ tiela’ sular iehor.

Ra x-xhieda ta’ John Mary Vella li jghid li ma kienx hemm appoggi u li kien baqa’ tiela’ fuq l-istess appogg li kien hemm. Ighid li Vella kien is-sid tal-post tieghu u ma kienx bena.

Ighid ukoll li meta xtara u kien waqqa’ l-bini, u kien bena mil-gdid skond il-permess li nhariglu.

Wara li esebixxa diversi ritratti spjega li kien hemm hajt li jiddividi l-proprjeta’ tieghu minn dik tal-attur. Izda, peress li hu ried itella’ hames (5) sulari filwaqt li l-attur kellu erba’ (4) sulari, kellu bilfors jibni hajt ghalih ghaliex kellu jtella’ t-travu li zgur ma setax jistrieh fuq l-appogg tal-attur. Kellu jibqa’ tiela’ bl-appogg ghalih.

Jispjega ukoll illi l-wesgha tal-hajt li jappartjeni lill-attur kien ta’ disa’ (9) pulzieri u jichad li ma halliex disa’ (9) pulzieri mill-hajt tal-attur. Peress li bena hames (5) sulari bilfors kellu jibni cint. Ighid ukoll li l-attur kellu sular wiehed (1) ghaliex tahtu kien hemm garaxx li ma kienx jappartjeni lilu.

Ra x-xhieda ta’ Mary Vella li tispjega li hi u l-attur kienu akkwistaw il-proprjeta’ minghand Cecil Pace u skond il-kuntratt ta’ akkwist id-dritt ta’ appoggi kienu taghhom.

Tispjega li l-konvenut kien akkwista *scrap yard* u mbaghad kien bniha u meta wasal hdejn il-hajt tal-appogg taghhom kien beda juza’ l-istess gebel bhalhom. Tghid li kienu waslu ghall-ammont li kienu qed jitolbu, u cioe’ sitt mitt lira Maltin (Lm600), illum ekwivalenti ghal elf, tlett mija u sebgha u disghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€1,397.62), wara li l-Perit ha l-kejl u li skond hu kellhom jinqassmu bin-nofs.

Ix-xhud tispjega ukoll illi s-socjeta’ JM Limited ma kellhiex x’taqsam mal-kaz. Mill-MEPA l-Perit kien ikkonferma li l-konvenut kien is-sid tal-proprjeta’.

Ra x-xhieda ta’ Victor Briffa li huwa gar tal-attur, ghaliex kellu garaxx faccata tad-dar ta’ Vella ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena. Jispjega li l-proprjeta fejn bena l-konvenut kien razzett tal-barrin u mbaghad tnehha, infetah u aktar kien beda jintuza minn kulhadd biex jipparkjaw, inkluz hu stess, jew biex iwaddbu l-imbarazz. Lanqas kien hemm saqaf u lanqas hitan, hlief ta’ Vella. Imbaghad il-konvenut, li huwa l-proprjetarju ta’ Regina Auto Dealers, kien bena *showroom* kbira u kien bena qoxra mal-hitan ta’ Vella u mbaghad kien baqa’ tiela’ bil-hajt tieghu.

Ighid li peress li kien pogga l-konkos, zgur gie imiss mal-proprjeta’ ta’ Vella, pero’ ma setax jikkonferma dwar il-hajt ta’ fuq ghaliex ma setax jara.
Ra x-xhieda ta’ Joseph Mary Vella, li kien akkwista dan ir-razzett li mbaghad rega’ biegh. Ighid li lanqas ma kien jaf x’fih dan ir-razzett. Rah biss darba meta kien ser jixtrih. Ighid ukoll li parti mir-razzett kien jidher li huwa antik u parti l-ohra kien jidher aktar gdid u din kienet il-parti fejn kienu jinstabu l-appoggi.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

Il-konvenut eccepixxa preliminarjament illi hu m’huwiex il-legittimu kuntradittur ghaliex meta akkwista l-proprjeta’ in kwistjoni kien akkwistaha ghan-nom tas-socjeta’ Regina Auto Dealer Limited u dan il-fatt gie kkonfermat permezz tal-kuntratt ta’ akkwist li sar bejn is-socjeta’ Regina Auto Dealer Limited u JM Limited, li lkoll gew kjamati fil-kawza fit-18 ta’ April, 2000.

Ghaldaqstant, in vista ta’ dan, l-eccezzjoni tal-konvenut qed tigi milqugha u per konsegwenza t-Tribunal jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju u ma jiehux aktar konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra tieghu.

Ra r-risposta tal-kjamat fil-kawza JM Limited, fejn eccepiet li l-istess socjeta’ ma kienitx il-legittimu kontradittur ghaliex ma kellha x’taqsam xejn mal-attur u wisq anqas mal-konvenut.

Mill-provi jirrizulta li din is-socjeta, JM Limited, ma ghamlet l-ebda kostruzzjoni f’din l-art. Kienet bieghet l-istess art, li imbaghad giet mibjugha mill-gdid u spiccat ghand is-socjeta’ Regina Auto Dealers. Huwa evidenti, ghal dan it-Tribunal, li kien mill-mument li akkwistat is-socjeta’ Regina Auto Dealers Limited u l-kostruzzjoni li saret, li ghandu janalizza dan it-Tribunal sabiex jasal ghal decizjoni tieghu fuq il-mertu tal-kawza odjerna. *Del resto* anki l-istess attur jaqbel li m’ghandux x’jaqsam mas-socjeta JM Limited.

Ghalhekk, in vista ta’ dak kollu li ghadu kemm gie stabbilt, it-Tribunal jilqa’ l-eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza JM Limited u jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Jibqa’ ghalhekk li jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ kjamata fil-kawza Regina Auto Dealers Limited.
L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ Regina Auto Dealers Limited hija li skond il-kuntratt li sar bejnha u s-socjeta’ JM Limited, fit-18 ta’ April, 2000, precisament f’klawsola numru hamsa (5) hemm stipulat li m’ghandhiex thallas tal-appoggi. Gie ritenut fis-sentenza ‘MARIANNA CUTAJAR et vs LORENZO BRIFFA’ (10.10.1957):-

“Hu principju pacifiku li min jallega l-pagament ghandu jippruvah. Hlas ta’ appogg ma jigix ppruvat permezz ta’ kuntratt li fih min jitlob il-hlas tal-appogg ma hax parti. Lanqas ma jista’ jigi ppruvat permezz ta’ xhieda li jistghu talvolta jiddeponu li sar ftehim dwar il-hlas ta’ appogg; ghax hija gurisprudenza pacifika li d-dritt ta’ appogg, bhala “jus in re,” huwa dritt reali u immobiljari; u ghalhekk kwalunkwe konvenzjoni li biha dan id-dritt jigi trasferit lil haddiehor mhix valida jekk ma tirrizultax minn att pubbliku bejn l-istess partijiet.”

Fil-kaz in ezami, il-kuntratt, li fih gie stipulat li s-socjeta’ kjamata fil-kawza ma kellhiex thallas tal-appoggi, sar bejn

Regina Auto Dealers Limited u JM Limited. L-attur Saviour Vella ma deher imkien f'dan il-kuntratt. In oltre, irrizulta ukoll, mix-xhieda prodotta, li din l-art li giet akkwistata mir-Regina Auto Dealers Limited kellha diversi konfini ghaliex kien hemm parti razzett u parti ohra kienet art u l-istess proprjeta' kienet tmiss ma' zewg toroq differenti.

Ghalhekk, jekk kien sar xi ftehim li ma kellhomx jithallsu appoggi, dan sar *ad insaputa* tal-attur u ghalhekk fil-konfront tieghu huwa *res inter alios acta*. Oltre minn hekk m'huwiex car ghal liema appoggi qed issir referenza fil-kuntratt peress li kien hemm diversi konfini fl-art in kwistjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni relativa qed tigi respinta.

<u>Ikkunsidra</u>

Biex jinghata dritt ta' appogg, jehtieg li jitpogga "bini" ma' hajt komuni u l-kelma "bini" ma tfissirx biss edificcju jew xi kostruzzjoni ohra tal-gebel u ta' natura permanenti, imma tikkomprendi ukoll kwalunkwe kostruzzjoni msaqqfa kapaci taghti protezzjoni jew kenn. – 'Riccardo Seguna et vs Battista sive Patist Agius' – (29.05.1958)**.**

Fuq dan l-element ma hemm l-ebda dubbju li wara li ghamlet l-akkwist, is-socjeta' Regina Auto Dealers Limited kienet bdiet tibni *showroom* u ghalhekk kien qed isir bini, cioe' kostruzzjoni.

L-Artikolu 409(1) tal-Kodici Civili johloq presunzjoni meta hajt jaqsam fond minn iehor u jippresumi ukoll illi fejn minn naha wahda jkun hemm bini u minn naha l-ohra gnien, bitha jew ghalqa, il-hajt jitqies li huwa kollu tas-sid il-bini. Dan l-argument iwassal ghal konkluzzjoni li jekk inizjalment kien hemm biss ghalqa, kif gie ppruvat u ma kienx hemm hlief xi erba' (4) pilastri tal-konkos, ghalhekk il-hajt ezistenti meta giet akkwistata l-art, ghandu jitqies tal-attur.

Pero' l-fatti tal-kaz imorru oltre minn hekk. Irrizulta li s-socjeta' Regina Auto Dealers Limited kienet bdiet tibni

showroom u kienet baqghet tiela' hames (5) sulari. Li ghandu jistabilixxi dan it-Tribunal huwa jekk meta bniet is-socjeta' kellhiex l-intenzjoni li tirrendi il-hajt tal-attur, komuni.

Il-Perit Carmel Cacopardo hejja certifikat fejn ikkonferma li bil-kostruzzjoni tas-*showroom*, is-socjeta' kienet appoggjat mal-hajt tal-attur. Ta' min wiehed jinnota li fl-ebda stadju ma ttella' l-Perit sabiex jispjega dak kollu li kien ra u ccertifika u lanqas l-istess socjeta' ma tellghet lill-Perit in kontro-ezami.

"Appogg ifisser mhux biss addentallament tal-bini mal-hajt ta' haddiehor, izda anki dan il-hajt ikun irrenda servizz lill-vicin, anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anke ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpogga bini mieghu, basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt." – '*Michelina Mifsud et vs John Darmanin et' – (16.06.2003)***.**

Jigi osservat li ma jirrizultax li l-Perit kien prezenti waqt li kien qed jinbena l-hajt. John Cutajar ghan-nom tas-socjeta' Regina Auto Dealers Limited jispjega li kellu jibda jibni mill-pedamenti ghaliex kienet l-intenzjoni li jtella' hames (5) sulari. Jispjega uwoll li kellu jibni hajt ghaliex biex jagmel it-travi ma setax juza' l-hjat tal-atturi.

Victor Briffa, li huwa gar ukoll u li segwa l-andament tal-bini, jikkonferma li s-socjeta' kienet tellghet hajt gdid u li kienet bniet qoxra mal-hajt tal-attur. In sostenn ta' dan ix-xhud John Cutajar ikkontenda li l-appoggi li kien hemm ma kienux l-istess.

Gie ritenut fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li :-

"Li inoltre, huwa risaput li biex u talli jirrendi komuni l-hajt, wiehed jirrendi komuni anke l-pedamenti li huma bicca mill-hajt, ghax hajt bla pedament ma jistax ikun hemm, u jekk il-gar itella' hajt fuq l-art tieghu mill-pedamenti, ma jistax ikun obbligat ihallas

ghall-kommunjoni tal-hajt, ghaliex b'dana l-agir huwa wera li materjalment mhux biss ma riedx, izda lanqas f'xi mument akkwista nofs il-proprjeta' tal-hajt." ***'***ANGOLINA ATTARD VS BARHOLOMEO CAMILLERI' – (APP. 13.10.1998)

John Cutajar esebixxa diversi ritratti in sostenn tat-tesi tieghu (vide Dok A-E) fid-deposizzjoni tieghu tal-15 ta' Novembru, 2007.

Ikkunsidra

Tqajjem punt iehor, fejn l-attur allega li s-socjeta' kjamata fil-kawza kienet naqset li zzomm id-distanzi mehtiega mll-ligi ta' disa' (9) pulzieri. John Cutajar in rapprezentanza tal-istess socjeta' jikkonferma li nzammu d-distanzi. It-Tribunal ghalhekk ghandu jezamina jekk din l-allegazzjoni per se hijiex marbuta mad-dritt ta' appogg, fis-sens jekk il-bini ttellax fil-konfini mill-hajt tal-attur, dan ghandu jigi interpretat bhala appogg.

Jekk it-Tribunal kellu jemmen il-verzjoni tal-attur, bhala dik aktar kredibbli (mix-xhieda u ritratti esebiti jidher li kien hemm xi distanza mill-hajt tal-attur, pero' hemm verzjonijiet kontrastanti), ikollu jaghmel referenza ghal-kaz 'MIZZI AGIUS VS GAUCI' (26.6.1970), kaz importanti u rilevanti ghal dan il-kaz fejn gie stabbilit illi:-

"**Kwantu jirrigwarda l-pretenzjoni taghha illi anke jekk il-konvenut ma kellux intenzjoni li jipprattika appogg, il-fatt li huwa ma zammx id-distanza regolari ta' tlett metri jintitolaha li tithallas tal-appogg xorta wahda, din il-Qorti tara illi tali pretensjoni tezorbita mill-vera parametric tan-natura tal-azzjoni taghha u tan-natura tal-appogg. Dana ghaliex essenzjalment tipprospetta drittijiet legali ohra li jistghu okkorrendo jwasslu ghall-konkluzjoni illi tittiehed azzjoni kontra min, filwaqt li ma jkunx qed jipprattika appogg, ma jzommx id-distanza regolari, imma ma jwassalx ghal konkluzzjoni illi ghax ma tkunx giet osservata din id-distanza, dan necessarjament jammonta ghal appogg xorta wahda. Cioe', qed jigi pprecizat illi l-ligi ghad-**

dritt ghall-hlas, ghall-kumpens, fil-kaz ta' appogg, jezisti meta l-hajt jigi rez komuni fis-sens illi jsir uzu minnu. Meta ma tkunx inzammet id-distanza ta' tlett metri, il-konkluzjoni ma tistax tkun illi l-hajt gie rez komuni bhala rizultat ta' dan il-fatt biss jekk effettivament il-bini jew il-kostruzzjoni tal-konvenut ma tkunx tmiss mieghu." '**ANGOLINA ATTARD VS BARHOLOMEO CAMILLERI' – (APP. 13.10.1998).**

Tenut kont ta' dan kollu, it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-attur naqas milli jipprova li l-konvenut appogga mal-hajt tieghu.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet attrici. L-ispejjes kollha hlief dawk ta' JM Limited, li ghandhom jithallsu mis-socjeta' Regina Auto Dealers Limited, ikunu a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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