MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2009

Talba Numru. 136/2008

Carmen Xuereb (I.D. Nru. 359347M)

Vs

Sandro (Alexander) Zahra u b'Digret tat-Tribunal giet kjamata in kawza s-socjetà Marlex Ltd. (C-6322)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba permezz ta' liema l-attrici titlob li l-konvenut jigi ikkundannat ihallasha s-somma ta' erba mija disgha u sittin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44) rapprezentanti l-kumpens lilha dovut mill-konvenut ghall-appogg minnu ezercitat mal-fond proprjetà taghha numru sebgha u tletin (37) Triq Kananea, Attard, skond stima rilaxxata mill-Perit Godwin Abela datata 22 ta' Marzu 2007; bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-konvenut.

Ra r-Risposta tal-konvenut permezz ta' liema laqa' ghat-talbiet attrici bis-segwenti eccezzjonijiet: (a) illi qabel xejn

hemm lok li ssir korrezzjoni fl-isem tal-konvenut sabiex jigi jaqra “Sandro (Alexander)” flok “Sandro”; (b) illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li fil-kuntratt ta’ akkwist datat 28 ta’ Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela bis-sahha ta’ liema l-konvent akkwista l-fond fit-tielet sular b’entratura numru wiehed u erbghin (41) Triq Kananea, Attard, hemm espressament stipulat illi “in rigward ta’ appoggi x-xerreja la jhallsu u lanqas jithallsu”; (c) illi hemm lok li tigi kjamata fil-kawza is-socjetà Marlex Ltd. li hija s-socjetà minghand min akkwist l-konvenut; u (d) illi minghajr pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, l-ammont mitlub huwa eccessiv u ma hux reali – ghalhekk il-konvenut jitlob li t-talbiet attrici jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

Ra illi fit-18 ta’ Marzu 2008 giet milqugha t-talba tal-konvenut ghall-kjamata in kawza tas-socjetà Marlex Ltd. L-imsemmija socjetà ghalkemm debitament notifikata ma kkontestatx it-talba attrici u lanqas deheret ghas-seduti mizmuma minn dan it-Tribunal.

Ra illi fis-17 ta’ Gunju 2008 giet milqugha t-talba ta’ l-attrici biex ikun hemm korrezzjoni f’isem il-konvenut biex dan jaqra Sandro (Alexander) flok Sandro. B’hekk giet sorvolata l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ra l-Kapitolu pprezentat mill-attrici fil-konfront tas-socjetà kjamata in kawza u l-fatt li r-rapprezentanti tas-socjetà Marlex Ltd. naqsu milli jidhru sabiex jirrisponduh, u ghalhekk ghandu jittiehed bhala mistqarr.

Ra x-xhieda tal-Perit Godwin Abela moghtija waqt is-seduta tat-23 ta’ Ottubru 2008, ix-xhieda ta’ l-attrici moghtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Novembru 2008 u x-xhieda tal-konvenut ukoll moghtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Novembru 2008.

Ra l-atti kollha tal-kawza u in partikolari Dok. “A” anness mar-Risposta tal-konvenut a fol.8 sa’ 14 tal-process u Dok. “GA” a fol.21 tal-process.

Ra n-Nota ta' Riduzzjoni pprezentata mill-attrici permezz ta' liema rriduciet it-talba taghha b' wiehed u ghoxrin Euro u hamsa u sittin centezmu (€21.65) rapprezentanti ammont pretiz bhala appogg fuq *back garden wall* b'dana li l-ammont minnha pretiz minghand il-konvenut huwa ta' erba' mija sebgha u erbghin Euro u disgha u sebghin centezmu (€447.79).

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u ra li fis-seduta tad-9 ta' Gunju 2008 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Fatti:

L-attrici hija proprjetarja ta' u toqghod fil-fond numru 37, Triq Kananea, Attard. Hija akkwistat dan il-fond minghand is-socjetà Marlex Ltd. u xtratu lest. Adjacenti ghall-fond proprjetà taghha kien hemm garage u mezzanin sovrastanti f'shell form proprjetà ta' l-imsemmija socjetà. Dan il-bini kien jilhaq sat-tielet sular tal-proprjetà taghha u cioè s-saqaf ta' dan il-bini kien fl-istess livell tal-bejt taghha. F'livell iktar gholi l-attrici kellha l-*washroom* u l-opramorta. In segwitu inbieghet l-arja tal-mezzanin lill-konvenut illi madwar sentejn qabel it-12 ta' Novembru 2008, id-data meta xehdet l-attrici, kien bena fond fuq din l-arja fejn ukoll kompla jibni fuq l-opramorta u *washroom* tal-fond proprjetà ta' l-attrici.

L-attrici spiegat illi *huwa bena appartament qisu l-istess daqs bhall-appartament ta' daqsu. Huwa tella' hajt jasal flat 'l fuq u appogga mieghi u tlabt lis-Sur Zahra peress li deher li ghandi dritt u qalli li m'ghandix dritt ghaliex fil-kuntratt tieghu ghandu miktub li ghall-appoggi la jhallas u lanqas jithallas izda jien merejtu ghax deherli li l-appartament tieghu ma kienx jezisti allura kellu jhallasni ta' l-appogg*[1].

L-attrici inkarigat lill-Perit Godwin Abela sabiex jikkalkula l-kumpens dovut lilha ghall-appogg ipprattikat mill-konvenut mal-fond proprjetà taghha. Il-Perit Abela hareg stima fit-22

[1] Xhieda ta' l-attrici a fol.27 tal-process.

ta’ Marzu 2007 fejn ikkalkula l-kumpens dovut lill-attrici fis-somma ta’ Lm201.53 (ekwivalenti ghal €469.44) u din l-istima giet minnu esebita bhala Dok. “GA”[2] w ikkonfermata waqt is-seduta tat-23 ta’ Ottubru 2008.

Fuq domanda ta’ x’tifhem bil-kelma appogg, l-attrici rrispondiet li ghaliha appogg huwa meta *wiehed iqabbad ma’ haddiehor*[3].

Il-konvenut ikkonferma li fil-kuntratt ta’ l-akkwist datat 28 ta’ Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, bis-sahha ta’ liema akkwista minghand is-socjetà Marlex Ltd. il-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni hemm klawsola li tipprovdi *in rigward appoggi, ix-Xerrejja la jhallsu u lanqas jithallsu*[4].

Huwa xehed illi *jiena xtrajt arja ta’ maisonette ezistenti u tellajt fuq din l-arja u biex ghollejt il-bini tellajt hajt fuq l-opramorta u anki fuq il-washrooms. Jiena ma tellajtx bini fuq il-back garden wall. Meta kellmitni Mrs. Xuereb jiena ghidtilha li fil-kuntratt tieghi hemm miktub li m’ghandix inhallas ta’ l-appogg. Meta kellmitni ghedtilha hekk mill-ewwel*[5].

Il-konvenut spiega wkoll li ma ghandux garage u kien il-proprjetarju tal-mezzanin sottostanti ghall-fond tieghu illi esetenda t-terrazzin tal-proprjetà tieghu u li x’aktarx estenda anki fuq il-hajt tal-gnien ta’ wara. Il-konvenut enfasizza li dan ix-xoghol ma kienx ghamlu hu.

In segwitu ghal din ix-xhieda tal-konvenut l-attrici rriduciet it-talba taghha b’€21.65 rapprezentanti l-ammont minnha pretiz bhala kumpens ghall-appogg ipprattikat fuq il-*back garden wall* tal-proprjetà taghha, b’dana li l-kumpens issa minnha pretiz ghall-appogg ezercitat mill-konvenuta hu ta’ €447.79.

Konsiderazzjonijiet:

---

[2] Fol. 21 tal-process.
[3] Xhieda ta’ l-attrici a fol.27 tal-process.
[4] Dok. “A” anness mar-Risposta tal-konvenut – klawsola a fol.13 tal-process.
[5] Xhieda tal-konvenut a fol. 29 u 30 tal-process.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti johrog ferm car li l-kwistjoni ta’ bejniethom ma tittrattax tant dwar jekk giex ipprattikat appogg mal-fond proprjetà ta’ l-attrici o meno izda, tittratta dwar min effettivament ghandu jhallas kumpens lill-attrici ghal tali appogg ipprattikat mal-fond taghha.

L-attrici tippretendi li huwa l-konvenut li ghandu jhallasha l-kumpens ghall-appogg stante li kien hu stess li fil-kors tal-kostruzzjoni tal-fond proprjetà tieghu appogga mal-fond proprjetà taghha. Il-konvenut min-naha tieghu jikkontendi li tali kumpens ghandu jithallas lill-attrici mis-socjetà kjamata in kawza Marlex Limited stante li fil-kuntratt ta’ l-akkwist tieghu fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 28 ta’ Marzu 2003 hemm il-klawsola li *in rigward ta’ appoggi, ix-Xerrejja la jhallsu u lanqas jithallsu*.

Da parte taghha s-socjetà kjamata in kawza Marlex Ltd. baqghet kontumaci u hadd mir-rapprezentanti taghha ma deher biex jirrispondi ghall-Kapitolu pprezentat fil-konfront taghha mill-attrici.

Huwa evidenti li ghad-determinazzjoni gusta ta’ din il-vertenza jehtieg li jigu ezaminati l-principji guridici li japplikaw fil-kuntest ta’ l-ezercizzju ta’ appogg ma’ fond adjacenti kif ukoll l-effetti guridici u probatorji ta’ Kapitolu li jirrizulta mistqarr billi s-subent ma jkunx deher biex jirrispondi ghalih.

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza nostrali li kull sid jista’ jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu billi jhallas lil sid il-hajt nofs ta’ kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta’ kemm tiswa l-bicca li huwa jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta’ kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni u jaghmel ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar.

Il-fakoltà tal-gar li jpoggi l-bini tieghu mal-hajt ta’ haddiehor hija moghtija lilu mill-Ligi minghajr il-prevju kunsens tal-proprjetarju tal-hajt, salv l-obbligu ta’ l-utenti mill-fakoltà fuq imsemmija li jhallas lil sid il-hajt dak il-

kumpens u li jaghmel dawk ix-xoghlijiet biex ma ssirx hsara. Malli jsiru l-kostruzzjonijiet li jpoggu mal-hajt, tigi akkwistata l-komunjoni tal-hajt u jinholoq kreditu ta' sid il-hajt ghall-hlas ta' l-appogg u l-obbligu ta' min irrenda komuni dak il-hajt li jhallas l-appogg. Dan il-kumpens ghandu jigi stabbilit fuq il-valur tal-hajt fiz-zmien meta jigi pratikat l-appogg, u mhux fiz-zmien meta jintalab jew isir dak il-hlas.

Dawn il-principji guridici jinsabu enuncjati f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom: "Carmelo Bonnici v. Achille Spiteri, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Ottubru 1951[6]; "Monsinjur Francesco Saverio Zahra et v. Rosario Cassar, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Jannar 1960[7]; "Teresa Schembri et v. Joseph Delia" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Marzu 1984[8]; "Anthony Muscat v. John Joseph Cailleri et noe, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Mejju 1993[9].

Mill-provi prodotti waqt is-smigh tal-kawza rrizulta li bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 28 ta' Marzu 2003, il-konvenut akkwista minghand is-socjetà kjamata in kawza *inter alia l-intier ta' l-arja ghall-gholi kollu li taghti l-Ligi, li tigi sovraposta l-maisonette li prezentement iggib in-numru ufficjali 41 (li ghandu 'l quddiem jkun maghruf bhala l-maisonette internament markat wiehed (1), fi 41) Triq Kananea, Attard, ta' kejl ta' circa ta' mija u sebgha u sittin punt erbgha (167.4) metri kwadri. Din l-arja hija intieza li tkun zviluppata bhala maisonette, li ghandu jkun internament markat bin-numru tnejn (2), fi numru wiehed u erbghin (41) Triq Kananea, Attard*.

Il-kostruzzjoni tal-fond fuq din l-arja saret mill-konvenut kif minnu stess mistqarr quddiem dan it-Tribunal u fil-kors tal-kostruzzjoni appogga a' l-opramorta u l-*washroom* tal-fond ta' l-attrici. Il-konvenut testwalment iddikjara li *jiena xtrajt arja ta' maisonette ezistenti u tellajt fuq din l-arja u biex*

[6] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Volum XXXV – i – 163.
[7] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Volum XLIII – i – 435.
[8] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Volum LXVIII – ii – 119.
[9] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Volum LXXVII – ii – 178.

ghollejt il-bini tellajt ukoll hajt fuq l-opramorta u anki fuq il-washroom tal-fond ta' l-attrici.

B'hekk jirrizulta bl-iktar mod car u inekwivoku li l-appogg mal-fond ta' l-attrici gie pprattikat mill-konvenut u ghaldaqstant fid-dawl tal-principji guridici iktar 'l fuq citati l-kumpens ghal tali appogg huwa dovut lill-attrici mill-konvenut.

It-Tribunal japprezza li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut hemm klawsola li tipprovdi *in rigward appoggi, ix-Xerrejja la jhallsu u lanqas jithallsu* izda, din il-kondizzjoni tohloq biss relazzjoni interna bejn is-socjetà kjamata in kawza *qua* venditrici u l-konvenut *qua* kompratur u ma teffettwax id-drittijiet ta' l-attrici fil-konfront tal-konvenut ghall-kumpens ta' l-appogg minnu pprattikat mal-fond proprjetà taghha. Se mai fid-dawl ta' tali kondizzjoni ghandhom jibqghu impregudikati d-drittijiet *si et quatenus* tal-konvenut fil-konfront tas-socjetà kjamata in kawza nonostante d-decizjoni tat-Tribunal dwar il-vertenza bejn l-attrici u l-konvenut.

It-Tribunal jhoss li ghandu jikkonsidra wkoll l-effett guridiku w il-valur probatorju tal-Kapitolu pprezentat mill-attrici fil-konfront tas-socjetà kjamata in kawza.

Mill-atti processwali jirrizulta li ebda rapprezentant tas-socjetà kjamata fil-kawza ma deher biex jirrispondi ghall-Kapitolu pprezentat mill-attrici u ma ingabet ebda raguni valida li tiggustifika dan in-nuqqas. A tenur ta' l-Artikolu 698(2) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta dana kollu jwassal biex il-Kapitolu jirrizulta ammess u accettat.

Naturalment fic-cirkostanzi jqum il-kwezit ghandu dan il-fatt ivarja dak osservat iktar 'l fuq dwar l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas lill-attrici kumpens ghall-appogg minnu pprattikat mal-fond proprjetà taghha? Fil-fehma tat-Tribunal ir-risposta ghal tali kwezit hija le.

Fis-sentenza fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Joseph Balzan u Catherine D'Amato" Citaz. Nru. 84/02TM deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003,

inghad illi *kif gie osservat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Trapani v. Cilia" deciza fit-28 ta' April 2000, filwaqt li hu veru li l-kapitoli, meta s-subent ma jkunx wiegeb ghalihom u ma jkunx iggustifika l-kontumacja, ghandhom jitqiesu bhala konfessjoni, imma dan ma jfissirx li l-Qorti hija obbligata toqghod dejjem fuq dik il-prezunta konfessjoni. Is-subizzjoni, osservat il-Qorti, hija semplici mezz ta' prova flimkien mal-provi l-ohra kollha tal-kawza, b'mod illi jekk il-kapitoli ma jkunux konfacenti mal-provi l-ohra tal-kawza, u l-Qorti jidhrilha li ghandha taghti prevalenza lil dawk il-provi l-ohra, il-konfessjoni prezunta derivanti mis-subizzjoni ghandha ccedi quddiem dawk il-provi l-ohra.*

Fil-kaz in ezami t-Tribunal huwa tal-fehma li l-prezunta konfessjoni tas-socjetà kjamata in kawza ma ghandhiex teghleb r-rizultanzi fattwali li irrizultaw mill-provi l-ohra prodotti waqt is-smigh tal-kawza u l-konkluzjoni guridika derivanti mill-istess.

Kemm-il darba dan it-Tribunal kellu jistrieh fuq il-prezunta konfessjoni tas-socjetà kjamata in kawza minflok fuq ir-rizultanzi fattwali u guridici li jirrizultaw mill-atti processwali, jkun qed johloq sitwazzjoni guridikament zbaljata li tmur ghal kollox kontra l-principji guridici li jirregolaw l-ezercizzju ta' l-appogg mal-fond tal-gar.

Ghalhekk it-Tribunal jikkonferma l-konsiderazzjoni u konsegwenti konkluzzjoni tieghu li huwa l-konvenut li ghandu l-obbligu li jhallas lill-attrici kumpens ghall-appogg minnu pprattikat mal-fond di proprjetà taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut jilqa' t-talba ta' l-attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-istess attrici s-somma ta' erba' mija sebgha u erbghin Euro u disgha u sebghin centezmu (€447.79), bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament. L-ispejjez tal-kawza, inkluzi l-ispejjez relattivi ghan-notifika tas-socjetà kjamata in kawza, jibqghu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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