



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2010

Talba Numru. 538/2008

**Vincent Camilleri I.D 957348(M) u
martu Dolores sive Doris
Camilleri**

Vs

**Joseph Mercieca I.D. 453254(M) u
martu Josephine Mercieca**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi li talbu lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u tnax-il Ewro u disa' u tletin Ewro centezmu (€612.39), rapprezentanti kumpens ghall-appogg tal-hajt in komun li jissepara r-residenza tal-konvenuti u r-residenza tal-atturi u dan skond rapport redatt mill-Perit A/C Etienne Magri fis-27 ta' Frar, 2008.

Bl-ispejjez.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi l-ewwelnett u qabel kollox, l-atturi m'ghandhomx interess guridiku biex jaghmlu dina l-kawza peress illi fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom, il-venditur irrizerva ghalih id-dritt ta' l-appoggi.

Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-parti sostanzjali ta' l-appoggi kienu nbnew mill-persuni li minghandhom xtraw il-konvenuti u mhux mill-atturi.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma preskritti stante illi l-appogg ilu jigi prattikat ghal aktar minn hames snin.

Illi, subordinatament, u minghajr pregudizzju il-hlas reklamat mill-atturi mhux dovut.

Ra x-xhieda ta' Dolores Camilleri, li kienet xtrat il-proprjeta' **24, Ambrosiana, Triq id-29 ta' Meju, 1592, Tarxien** permezz ta' kuntratt redatt minn Nutar George Cassar xi tnejn u tlettin sena ilu u l-post kien lanqas ghadu nbena. Hi u zewgha l-attur marru joqoghodu fil-fond f'Ottubru, 1979.

Kienu xtraw minghand Lucian Bezzina, li kien ukoll il-kuntrattur u kienu ftehm li jibni il-post taghhom ezatt bhal ta' Pollacco, li kienu ser joqoghodu taht, bid-differenza li kien ser ikollhom bejt.

Tghid li kienu hallsu lil Bezzina kollox meta tlesta l-bini u fl-istess kuntratt kien hemm miktub li "**x-xerrej la jhallas u lanqas jithallas tal-appoggi.**" Ghalhekk, l-attrici tghid ukoll li hallsu lil Bezzina tal-hajt li kien bnielhom u li mieghu kien appogga issa l-konvenut.

Meta tlestiet id-dar taghhom, l-attrici tghid li jappoggja mal-hajt taghhom kien hemm kamra u mbaghad kienu nbnew parti ghalihom u hallsu ghaliha.

Meta kienu xtraw din il-proprjeta', l-unika proprjeta' ohra kienet dik ta' Gaetano Piccinino u d-dar tieghu, kienet sussegwentement waqqghet u mbaghad inbnew flats,

Kopja Informali ta' Sentenza

maisonettes u garaxxijiet, li jinsabu hemm illum u dawn kollha jappartjenu lill-konvenut.

Meta l-konvenut bena, u kien beda jibni minn Dicembru, 2007, kien appoggja l-bini tieghu mal-hajt tad-dar ta'l-atturi.

Meta kien beda jibni, l-atturi kellmu lill-konvenut sabiex itella' qoxra mal-hajt taghhom, izda l-konvenut ma riedx u ghalhekk talbuh ihallas ghal dik il-parti ta' l-appogg li kien ser jappoggja maghhom, izda baqa' jirrifjuta li l-hajt li kien bena Bezzina u hallsuh tieghu, kien tal-konvenut.

Kien ghalhekk li kienu nkarigaw avukat u perit sabiex jaghmel stima ta' kemm kienu intitolati l-atturi talli l-konvenuti kienu ser jappoggjaw mal-hajt proprjeta' taghhom. Il-Perit kien wasal ghal stima ta' sitt mija u tnax-il Euro u disa' u tletin Ewro centezmu (€ 612.39). Meta baghat ittra bl-avukat taghhom, il-konvenuti baqqghu ma irrispondewx u ghalhekk kellha tinfetah dina l-kawza. L-appogg li kien qed jintalab kien taz-zewg ghubijiet, il-ghubijiet tal-hajt ta' l-atturi, hliet ghal din il-parti fejn kienet tappoggja mal-kamra tas-sodda tal-proprjeta' ta' Piccinino, u cioe' l-appogg li kienu xtraw minghand Lucian Bezzina.

L-attrici tinsisti ukoll li kienet marret tkellem li Bezzina, flimkien mar-ragel u mas-sinjuri Pollacco u dan kien ikkonferma li kienu hallsuh ta' l-appoggi u li kien ser jitkellem ma' Mercieca sabiex dan jaghmel qoxra, izda injora lil kulhadd.

Dwar il-preskrizzjoni minhabba li l-appogg kien ilu jigi pprattikat aktar minn hames snin, l-attrici tispjega li kien biss meta bena l-konvenut li kien hemm appogg mal-hajt taghhom, ghaliex qabel kien hemm kamra tas-sodda mal-proprjeta' adjacenti u taghha ma kienu qed jitolbu xejn, ghaliex meta nbriet il-proprjeta' taghhom, giet tmiss ma' dina l-kamra tas-sodda, minkejja li ma kienitx livell mal-hitan taghhom, izda kienet tohrog ftit il-barra.

L-attrici tghid ukoll li kienu qed jippretendu l-hlas tal-ispejjez legali, kif ukoll tal-Perit Etienne Magri, li kienu

Kopja Informali ta' Sentenza

jammontaw ghal mitejn sitta u tletin Ewro (€236) u disgha Ewro u tmienja u ghoxrin Ewro centezmu (€9.28) spejjez tal-kopja legali tal-kuntratt ta' xiri.

L-attrici ssemmi ukoll, li kien hemm xi zmien meta Piccinino, s-sid ta' qabel il-konvenuti, kien ser jizra xi "creepers" u kienu talbuh sabiex ma jaghmilx dan, minhabba kwistjoni ta' umdita' u minflok kien zergha sardinell, li kienu ser jibdew jitilghu mal-appartament taghhom u kien ghalhekk li kienu talbu lil Gaetano Piccinino sabiex inehhihom u fil-fatt hekk kien ghamel.

Ra x-xhieda ta' Vincent Camilleri, li kkonferma x-xhieda ta' martu.

Ra x-xhieda tal-Perit Etienne Magri li kkonferma li kien gie nkarigat mil-attur sabiex jaghmel stima ta' kumpens dovut lilhom mill-konvenuti minhabba l-hajt ta' l-appogg komuni. Ikkonferma li l-ispejjez tieghu kienu jammontaw ghal mitejn Ewro (€200) u sitta u tletin Ewro (€36) bhala **VAT**.

Jikkonferma li kien gie inkarigat ukoll mill-atturi u mill-konjugi Pollacco sabiex jaghmel stima ta' l-appoggi. Ighid li l-konvenuti ma kienux gew avzati u kien mexa' fuq ir-ritratti u informazzjoni li kienu tawh Pollacco u Camilleri. Ma kienx inkluda fil-kalkolazzjonijiet ta' l-appogg, il-parti li kienet diga mibnija qabel u ghal dan ma kienx hemm appogg dovut. Jikkonferma li kif kien il-bini qabel kien hemm hajt li kien aktar baxx mal-hajt tal-atturi.

Ra x-xhieda ta' Therese Pollacco, li kienet proprjetarja tal-**Fond 22, Redentur, Triq 29 ta' Meju, 1592**, flimkien ma' zewgha u kienu xtraw il-proprjeta' minghand Lucian Bezzina, bhala gebel u saqaf fl-1978 u jmiss maghhom kien hemm il-hajt ta' 'drive in' li kien jappartjeni lil Piccinino u kien hemm zewg filati anqas, kien hemm imbaghad 'garaxx' u anke bitha. Tikkonferma li kienet marret mal-attrici ghand Bezzina u li dan kien ikkonferma li kienu hallsuh ta' l-appogg u li kien ahjar jekk ikellem lil Mercieca sabiex itella' qoxra. Tikkonferma li fuq

Kopja Informali ta' Sentenza

il-kwistjoni tal-“*creepers*”, kien ilu xi 21 sena li Piccinino kien nehhihom.

Ra x-xhieda ta' Lucian Bezzina, li jghid li kien biegh proprjeta' kemm lill-atturi, kif ukoll lil Therese Pollacco u r-ragel taghha. Jikkonferma li kienu marru jkellmuh fuq xi appoggi u kien qallhom biex jaraw il-kuntratt ghaliex ma kienx jaf jaqra. Ighid ukoll illi ma kienx minnu, li meta hallsu, hallsu ukoll ta' l-appoggi.

Ra x-xhieda ta' Joseph Mercieca, li jispjega illi fis-7 ta' Awissu, 2006 kien xtara id-dar, flimkien ma' martu bl-indirizz, **18 u 20, triq id-29 ta' Mejju, 1592 f'Hal Tarxien**. Ighid li d-dar kienet mibnija fuq zewg sulari u kien hemm in-naha ta' l-appogg tax-xellug li kien imiss mal-proprjeta' ta' Pollacco u Camilleri.

Meta waqqa' l-proprjeta' u kien ser jibda' jibni, kienu avvicinawh kemm Mrs.Camilleri, kif ukoll Mrs.Pollacco, li kienu talbuh ihallshom ta' l-appoggi. Kien ghalhekk li talabhom kopja tal-kuntratt ta' akkwist taghom u fl-interpretazzjoni tieghu, ix-xerrej la jhallas u lanqas jithallas ta' l-appoggi.

Kien tkellem ma' Vincent Camilleri, li baqa' jinsisti li kellhom jithallsu ta' l-appoggi, izda l-konvenut baqa' jargumenta li semmai kellu jhallas lil Lucian Bezzina, il-venditur tal-proprjeta' u dan peress li l-appoggi kienu nbnew qabel id-data ta' l-akkwist ta' l-atturi.

Il-konvenut jinsisti li kien hemm hafna skorretezzi meta l-atturi rreferew ghal liema parti tal-proprjeta' kienet tmiss ma' ta' l-atturi.

Sular t'isfel (*ground floor*) – l-appoggi kollha nbnew meta nbriet il-proprjeta' li xtara l-konvenut u nbriet qabel il-proprjeta' tal-atturi.

Qabel kien hemm ukoll '*drive in*' u l-hajt ta' l-appogg taghha kien mibni sular sabiex iservi bhala lqugh mill-art fejn wara nbriet il-proprjeta' ta' l-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-parti ta' wara '*d-drive in*' kien hemm garaxx u dan kien mibni ukoll qabel ma' nbriet il-proprjeta' ta' l-atturi.

Ghal bqija tal-proprjeta' tieghu, il-hajt ta' l-apogg kien mibni f'gholi ta' sular sabiex iservi bhala lqugh minn mal-art u wara inbriet il-proprjeta' ta' l-atturi. Fit-tieni sular kien hemm biss kamra ta' terrazzin u kien mibni fuq is-sular t'isfel.

Per konsegwenza, Mercieca qieghed jikkontesta l-istima maghmula mill-Perit Magri u dan aktar u aktar meta ma kienx gie avzat sabiex ikun prezenti ghal kejl.

Il-konvenut jinsisti li t-talba ghal hlas ta' appogg kienet preskritta ghaliex mal-istess hitan li hemm kwistjoni fuq il-hlas kien hemm ghal hafna snin u hafna iktar minn hames snin, ixebbilku '*creepers*' f'gholi ta' izjed minn sular.

Dan kollu seta' jikkonfermah ghaliex kien joqoghod quddiem dina l-proprjeta'.

Jikkontesta ukoll li l-atturi ma kellhomx dritt li ma jhalluhx jaghmel uzu mill-istess appoggi ghax nofs il-hitan huwa mibni fuq l-istess proprjeta' taghhom.

Ra x-xhieda ta' Joseph Piccinino, li kien joqoghod fil-**Fond Jospic, Triq id-29 ta' Mejju, 1592**, u dam ighix hemm ghal tlettax-il sena, pero' kienu ilu ma joqoghod hemm ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena.

Ighid li fil-proprjeta' originarjament kien hemm cint u kien jiffirma parti minn terrazzin u kien hemm il-balavostri. Minn naha tal-bini ta' gewwa kien hemm xi disa' filati.

Jikkonferma li kien hemm xi "*creepers*" u dawn kienu jitilghu sa' l-ewwel sular fuq in-naha tal-faccata u fuq in-naha ta' gewwa kienu mal-hajt li jmiss mal-garaxx u tilghin sa' fuq il-bejt.

Meta telaq minn dan il-fond, sebgha u ghoxrin sena ilu, ma setax jikkonferma li kien hemm dawn il-'*creepers*' u

Kopja Informali ta' Sentenza

ma setax jiftakar jekk missieru kienx nehhihom fuq talba tal-atturi.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

L-ewwel eccezzjoni –nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi:

1. L-atturi kienu xtraw minghand Lucian Bezzina, proprjeta' li kien ghad trid tinbena. Mill-provi jirrizulta li meta akkwistaw dina l-proprjeta' kien hemm proprjeta' adjacenti, li eventwalment giet akkwistata mill-konvenuti, li waqqghu l-bini ezistenti u regghu bnew mill-gid.

2. Huwa f'dan il-kuntest li l-atturi qed jinsistu li huma ntitolati ghad-dritt ta' l-appogg u dan peress li meta akkwistaw il-proprjeta' minghand Bezzina, saru l-proprjetarji tal-hajt u ghaldaqstant, malli l-konvenut appoggja magghom, kellhom kull dritt jitolbu ghall-kumpens ta' l-appogg, ghajr ghal dik il-parti li giet mmarkata bl-ittra "X" fir-ritratt Dokument **DC2**, peress li dina l-parti kienet diga' mibnija qabel ma nbriet il-proprjeta' tal-atturi, u ghalhekk ir-rizerva ta' dritt ta' l-appogg ghandha tmur favur il-venditur f'dan il-kaz.

3. L-atturi jissottomettu illi "*ghal kumplament tal-hajt li fiz-zmien meta l-esponenti (i.e l-atturi) akkwistaw il-proprjeta' taghhom, kienet ghadha mhux appoggjata minn ebda kostruzzjoni, l-esponenti (l-atturi), (li permezz ta' l-akkwist saru l-proprjetarji tal-hajt in kwistjoni) kellhom kull dritt li jitolbu kumpens f'kaz li dak il-hajt jintuza' ghall-appogg gialdarba l-hajt li bnew huma saru proprjeta' taghhom.*"

4. Il-problema ta' interpretazzjoni tohrog mill-kuntratt ta' akkwist datat u dan peress li gie miftiehem li x-xerrej la jhallas u lanqas jithallas ta' l-appoggi. L-atturi jinsistu li l-venditur kien qed izomm id-dritt tieghu li jitlob appogg biss ghal dik il-parti fiz-zmien meta l-proprjeta' antika adjacenti ma' dik taghhom kienet gia' mibnija u kien hemm parti

zghira li kienet tappoggja mal-proprjeta' taghhom. Din kienet rizervata ghal venditur biss.

5. L-atturi jinsistu li gia la darba hallsu ghal post lil Bezzina, kienu akkwistaw id-dritt ta'-l- appogg u kellhom kull dritt jiggieldu ghalha, aktar u aktar meta Bezzina qatt ma talab hlas minghand il-konvenuti u dan kien jigri jekk kien intitolat ghalih.

6. Il-konvenuti ssostnu li l-atturi mhumieq konsistenti fix-xhieda taghhom u filwaqt li Pollacco tghid li kien hemm appoggi mibnija recentement, Dolores Camilleri tinsisti li l-appoggi ta' Pollacco kienu mibnija kollha.

7. Il-konvenuti jinsistu li meta l-atturi akkwistaw il-fond, dan ghamluh bl-accettazzjoni espressa li kwalsiasi dritt ta' kumpens ghall-appogg ma kienx qed jigi trasferit lilhom u allura baqa' ghand Lucian Bezzina sa' fejn legalment dovut.

8. It-Tribunal jissottolinea li jekk l-atturi kienu konvinti li kienu hallsu lil Bezzina ghall-akkwist ta' dawn l-appoggi, ma ngabu ebda provi f'dan is-sens. Gew pprezentati diversi ritratti sabiex jindikaw kif kienet il-proprjeta' originarjament u kif kien hemm partijiet mill-proprjeta' li kienet tappoggja mal-proprjeta' taghhom u kif imbaghad sussegwentement bena l-konvenut.

9. Madanakollu, l-atturi ma pproducewx l-aktar prova sostenibbli :

“Hu pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi d-dritt ta'-l-appogg hu dritt reali immobiljari. Jigifieri huwa “jus in re”, konsistenti f'poter dirett u immedijat fuq il-haga stess, u ghalhekk huwa dritt assolut u impersonali; u jezisti fil-konfront ta' kulhadd; u l-azzjoni relattiva hija ezercibbli kontra kull possessor tal-haga suggetta ghal dak id-dritt.

U billi dak id-dritt huwa ukoll immobiljari, kwaunkwe konvenzjoni li biha dak id-dritt jigi trasferit lil haddiehor mhix valida jekk ma tkunx tirrizulta minn att pubbliku, mhux bixx fil-konfront tat-terzi, imma anki bejn l-istess partijiet. Konsegwentement, mhix

attendibbli l-pretenzjoni ta' min jallega li mhux obligat ihallas l-appogg ghax kellu permess verbali li jponggi l-bini tieghu gratuwitament.

Lanqas jista' permess verbali simili jitqies bhala rinunzja; ghax jibqa' dejjem li dik ir-rinunzja hija relattiva ghal dritt inerenti ghal haga immobiljari; u billi l-formalita' ta' l-att pubbliku hija rikjesta "ad substantiam," minghajr dik il-formalita' kwalunkwe konvenzjoni tkun inezistenti u ghalhekk mhux sanabbi hlief permezz ta' att pubbliku." – Giaeale Farrugia et. vs John Aquilina et. (PA 26.05.1955).

10. L-atturi kkonkludew li gie lilhom trasferit id-dritt ta' l-appogg permezz tal-kuntratt ta' akkwist, izda ghal kuntrarju, l-kuntratt ta' akkwist jirrizerva d-dritt lill-venditur. Huwa minnu li l-atturi ssottomettew in linea ta' difiza li huma saru s-sidien tal-hajt u ghalhekk fejn qabel ma kienx hemm appoggjar, fejn issa kien hemm, kellhom dritt ta' kumpens minghand il-konvenut. Pero' fl-ebda stadju ma pproducew xi att pubbliku li fih l-venditur Lucian Bezzina anke accetta li kien qed jittrasferixxi dan id-dritt ta' l-appogg. Ftehim verbali ma huwiex bizzejjed, izda Bezzina stess, fix-xhieda tieghu jikkonferma li qatt ma kienu hallsu ta' l-appogg.

Ghalhekk, it-Tribunal, ghar-ragunijiet sottomessi, jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u per konsegwenza, mhux ser jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet l-ohra u tal-meritu.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jakkolji l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti jichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----