



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2010

Talba Numru. 541/2008

**Domenic Pollacco I.D. 38755(M) u
martu Theresa Pollacco**

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-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' hames mija u hamsin Ewro u erbgha u hamsin Ewro centezmu (€550.54), rapprezentanti kumpens ghall-appogg tal-hajt in komun li jissepara r-residenza tal-intimati u r-residenza tar-rikorrenti u dan skond rapport redatt mill-Perit A/C Etienne Magri fis-27 ta' Frar, 2008.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-parti sostanzjali tal-appoggi kienu nbnew mill-persuni li minn ghandhom xtraw il-konvenuti u mhux mill-atturi.

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

Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-hlas reklammat mill-attur mhux dovut.

Ra x-xhieda ta' Therese Pollacco, li hija proprjetarja tal-**Fond 22, Redentur, Triq 29 ta' Mejju, 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.

Tispjega li fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, kien hemm stipulat li x-xerrej la jhallas u lanqas jithallas ta' l-appoggi u ghalhekk huma hallsu lill-bejjiegh, liema prezz kien jinkludi fih ukoll il-hajt, li wara appoggja mieghu l-konvenut.

Ma kienux qed jippretendu hlas ta' fejn il-konvenut kien tella' qoxra, izda kienu qed jippretendu hlas ta' dik il-parti fejn il-konvenut kien appoggja maghhom minn isfel sa' fuq, peress li l-proprjeta' taghhom kienet tasal sal-ewwel sular, imbaghad fuqhom kien hemm il-proprjeta' ta' Vincent u Doris Camilleri.

L-ammont li kienu qed jippretendu kien ikkalkolat mill-Perit Etienne Magri, li kienu nkarigaw sabiex jaghmel rapport fuq l-appogg.

Ghal habta ta' Ottubru, 2007, il-konvenut kien waqqa' l-bini u beda jibni ghal habta ta' Dicembru, 2007 u kien tela' aktar il-fuq mill-bini taghhom u peress li kienet indunat li kien ser jappoggja mal-hajt taghhom, talbuh sabiex jaghmel qoxra mal-hajt taghhom, izda ma riedx. Kien ghalhekk li talbuh ihallas ghal dik il-parti ta' l-appogg li kien ser jappoggja maghhom. Il-konvenut rega' rrifjuta, u nsista li l-hjat li hallsu ghalih lill-bennej kien jappartjeni lilu.

Ix-xhud tghid li kienet marret tkellem lil Mercieca, flimkien ma' Doris Camilleri, wahda mill-girien. Meta raw li ma kienux ser jaslu kienu inkarigaw lil Dr Frank Cassar u talbuh jikteb ghall-hlas ta' l-appogg, u kienu ukoll inkarigaw is-servizzi tal-Perit Etienne Magri, li kien ukoll ghamel stima ta' kemm kienu intitolati minghand il-konvenut talli kienu appoggjaw mal-hajt, proprjeta' taghhom u dan in parti, rizultat ta' konstruzzjoni li ghamlu l-konvenuti recentement u mhux tul hames snin, liema ammont kien ta' hames mija u hamsin Ewro u erbgħa u hamsin Ewro centezmi (€550.54).

Kien hemm ukoll spejjez legali, kif ukoll tal-Perit, li flimkien kienu jammontaw ghal mija u tmintax-il Ewro (€118) u sitt Ewro u sitta u disghin Ewro centezmi (€6.96) għall-kopja tal-kuntratt ta' akkwist.

Ra x-xhieda ta' Domenic Pollacco, li kkonferma x-xhieda ta' martu l-attrici.

Ra x-xhieda tal-Perit Etienne Magri, li kkonferma li kien gie inkarigat mill-attur sabiex jispezzjona d-dar taghhom u cioe' **Redentur, Triq id-29 ta' Mejju, 1592, Tarxien**, sabiex jaghmel stima ghal kumpens dovut lilu tal-hajt ta' l-appogg komuni.

Ikkonferma ukoll illi l-kont tieghu ghal dan l-inkarigu kien ta' mitt Ewro (€100) u l-ammont ta' tmintax-il Ewro (€18) bhala **VAT**, ta' liema ammont kien thallas.

Ra x-xhieda ta' Dolores Camilleri, li tghid li kienet marret ma' zewgħa, kif ukoll mal-attrici għand il-bennej Lucian Bezzina, li kien ikkonferma li kienu hallsu l-appogg meta kienu xtraw il-proprjeta'.

Kopja Informali ta' Sentenza

Kienet ilha toqghod fid-dar taghha ghal dawn l-ahhar 32 sena. Rigward fejn hemm il-proprjeta' tal-konvenut kien hemm l-post ta' Gaetano Piccinino.

Madwar 22 sena ilu, kien jidher li dan Piccinino kien ser ihawwel xi '*creepers*' u kienu talbuh inehhihom ghaliex bezghu li dawn setghu jikkagunaw hafna umdita'.

Dan gie kkonfermat minn Therese Pollacco u minn Vincent Camilleri.

Ra x-xhieda ta' Lucian Bezzina li kien biegh il-proprjetajiet in kwistjoni lill-atturi u lil Vincent Camilleri.

Jispjega li kien bena sular fuq sular li diga' kien hemm u kien bena gebel u saqaf. Ighid li kienu marru ikellmuh ta' Camilleri dwar id-drittijiet taghhom ta' l-appoggi, u kien irreferihom ghall-kuntratt tal-akkwist taghhom.

Ighid ukoll li meta Mercieca kien qed jibni magenb Camilleri kien qallu li kien ahjar li jkun hemm qoxra sabiex tigi evitata l-hsara.

Ra x-xhieda ta' Joseph Mercieca, li jispjega illi fis-7 ta' Awissu, 2006 kien xtara d-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 ihallashom ta' l-appoggi.

Kien ghalhekk li talabhom kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist taghhom u fl-interpretazzjoni tieghu, ix-xerrej la jhallas u lanqas jithallas ta' l-appoggi.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 rriferew ghal liema parti tal-proprjeta' kienet tmiss ma' tal-atturi.

Sular t'isfel '*ground floor*' l-appoggi kollha nbnew meta nbniel il-proprjeta' li xtara l-konvenut u nbniel 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 nbniel il-proprjeta' tal-atturi.

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

Ghal bqija tal-proprjeta' tieghu, il-hajt ta' l-appogg kien mibni f'gholi ta' sular sabiex iservi bhala lqugh minn mal-art u wara inbniel il-proprjeta' tal-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 Magro u dan aktar u aktar meta ma kienx gie avzat sabiex ikun prezenti ghal kejl.

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

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

Kopja Informali ta' Sentenza

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 l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ra x-xhieda tal-Perit Etienne Magro, li kkonferma li kien gie inkarigat mill-atturi u mill-konjugi Camilleri 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 l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

L-ewwel eccezzjoni; nuqqas ta' interess guridiku tal-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 maghhom, kellhom kull dritt jitolbu ghall-kumpens ta' l-appogg, ghajr ghal partijiet mmarkjati bl-ittri "X" u "A" fir-ritratt Dokument **TP2**, 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' appogg u kellhom kull dritt jiggieldu ghalih, 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 mhumiex 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, kwalunkwe 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 jpoggi 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 sanabbli hliet permezz ta’ att pubbliku.” – Giaele 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 anke l-venditur Lucian Bezzina accetta li kien qed jittrasferixxi dan id-dritt ta’ appogg. Ftehim verbali ma huwiex bizzejjed, izda Bezzina stess, fix-xhieda tieghu jikkonferma li qatt ma kienu hallsu ta’ l-appogg.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk, it-Tribunal, ghar-ragunijiet sottomessi, jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u per konsegwenza, mhux il-kaz li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet l-ohra jew 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-----