MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2010

Talba Numru. 135/2008

Frederick Darmanin & Co. Ltd

vs

Swalan Estates Limited

It-Tribunal,

Ra li din il-kawza bejn zewg socjetajiet kummercjali hi dwar pretensjoni ta’ hlas ghal dritt ta’ appogg.

<u>Talba</u>

Ra li s-socjeta’ attrici qed titlob il-hlas ta’ elfejn tmien mija disgha u sebghin Ewro, tlieta u erbghin centezmu (€2,879.43c) ossia elf mitejn sitta u tletin lira Maltija u erbatax-il centezmi (LM1,236.14c) drittijiet ta’ appogg dovuti mill-intimati lir-rikorrenti ghall-appogg pratikat mill-intimati fuq il-hajt li jifred il-korp ta’ bini 239A, Tower Road, Sliema mill-korp ta’ bini 239B, Tower Road, Sliema.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u ta' diversi ittri bonarji u bl-ispejjes ta' rapport u kont tal-appogg maghmula mill-Perit Reuben Sciortino. Bl-imghaxijiet mill-20 ta' April 2005 jew data verjuri rapprezentati interpellazzjoni ta' hlas.

Eccezzjonijiet

Ra l-**eccezzjonijiet** formulati kif gej:-

1. Preliminarjament id-dekadenza tad-dritt tal-azzjoni attrici bid-dekors ta' hames snin mid-data li twieled id-dritt ghall-kumpens allegat.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess l-esponeneti ma ghandhom jatu xejn lis-socjeta' attrici stante li kien hemm qbil bejn il-konsulenti tal-partijiet li ma jintalab ebda kumpens da parti tas-socjeta attrici.

Provi

Ra l-provi mressqa mis-socjeta attrici kif gej:-

A: **Louis Apap Bologna**, direttur tal-kumpanija attrici, xehed li s-socjeta' ghandha l-blokk flats 239A, Tower Road, Sliema u partikularment it-tmienja u d-disgha sular. Is-socjeta konvenuta bniet il-blokk adjacent 239B, li qabel kien f'livell aktar baxx mis-sulari msemmija tas-socjeta attrici u dana billi s-socjeta' konvenuti ziedet zewg sulari li gew jappoggjaw mal-propjeta' tas-socjeta' attrici. Hu nkariga u halla f'idejn il-perit Reuen Sciortino biex johroglu kont tal-appogg u allura nhareg il-kont Dok LAB 1, datat 1 ta' Novembru 2006. Dan – LM1,236.14 jew €2,879.43 baghtu lis-socjeta' konvenuta.

Dwar meta tlesta x-xoghol, ix-xhud qal li kellhom diversi lmenti minhabba diversi hsarat li kienu qed jigu kawzati u fil-fatt ghandu notament li fl-**4 ta' Settembru 2002** kien sar rapport lill-Pulizija; fit-**18 ta' Frar 2003**, skond notament tieghu is-seftura kienet gharrfitu li x-xoghol kien ghadu ghaddej u li kien hemm xi problema ohra; fid-**19 ta'Ottubru 2004** inkwelin telaq mill-post ghax iddejjaq minhabba x-xoghlijiet li kienu ghaddejjin. Kienu hsarat kagunati mhux biss lilhom imma anke lil appartamenti ohra. Qal, li meta kien qed jixhed (12.05.2008) kien, "ikolli nghid" ghadu ghaddej xoghol fuq il-*penthouse*.

In kontro-ezami qal li (a) dwar l-ilment ta’ Ottubru 2004 kellu f’idejh ittra tal-inkwilin imsemmi, (b) il-Perit Sciortino dahal biss dwar il-kont tal-appogg (c) hu u martu kienu, dwar l-ilmenti ltaqghu mal-Perit Martin Xuereb u wkoll mal-kuntrattur Michael Caruana u (d) darba cempel lil James Gollcher, wiehed mid-diretturi tas-socjeta’ konvenuta li sabbatlu t-telefon u (e) effettivamet il-hsarat gew irrangati.

Zied jghid li fuq appogg qatt ma ddiskutew. Fit-**<u>28 ta’ Frar 2007</u>** baghtu ittra u kont u ma kienx hemm risposta. Baghat ittra registrata fl-**<u>10 ta’ April 2007</u>** u fit-**<u>8 ta’ Mejju 2007</u>** kien hemm risposta mill-avukat tas-socjeta’ konvenuta, Dr. J. Schembri. Qalulhom li kienu qed jivverifikaw il-kont izda, f’kull kaz, “la ghall-ewwel 5 sulari ahna konna ppratkajna appogg u ma konna hallasna xejn allura kien ihoss li dan kien jaghmel tajjeb ghaz-zewg sulari li qed jaghmlu appogg huma maghna” izda l-avukat tas-socjeta attrici kien wiegeb u rrebadixxa t-talba odjerna.

Ix-xhud gie mistoqsi jekk jaqbilx li huma kienu pratikaw appogg ma propjeta’ ta’ Gollcher jew fil-kapacita’ tieghu personali jew is-socjeta’ konvenuta u wara, dan ippratika l-appogg maghhom, ix-xhud wiegeb hekk:- kien hemm kuntratt ta’ appalt biex kuntrattur ikun responsabbli li jibnuli blokk ta’ 9 sulari u bhala kumpens itih ghadd ta’ appartamenti mentru hu zamm il-flats 8 u 9 (ta’ fuq nett, mhux il-*penthouse*). Meta tlesta l-blokk li bena hu is-Sur Gollcher ma kellux appogg mal-bini l-gdid li kien tella meta eventwlment gie l-permess tal-MEPA u bena u appogga maghhom.

Is-Sur Gollcher kien kellmu fuq appogg u hu wiegbu billi semmielu l-arrangament li kellu mal-kuntrattur. Dan kellu lill-Perit Demicoli u kien hemm il-kunsens taghhom. Ma jafx b’xi kliem bejn il-Perit Demicoli u l-Perit Xuereb tas-socjeta’ konvenuta.

Aktar tard esibixx l-kuntratt Dok JAB 1 (fol 62) u JAB 2 (fol 69) rispettivament bejn is-socjeta attrici u Salvatore Schemrbi u bejn is-socjeta’ attrici u Salvatore Schembri wkoll.

B. <u>**Il-Perit Reuben Sciortino**</u> ikkonferma l-ezattezza tad-Dok LAB 1. Waqt l-access kien prezenti Louis Apap Bologna u Rapprezentant tas-socjeta' konvenuta ma kienx hemm. Kienx avzah xi hadd, ma jafx.

Ghas-socjeta konvenuta ix-xiehda kienu hekk:-

C. <u>**Il-Perit Martin Xuereb**</u> qal li l-ewwel kien qabbdu James Gollcher ghax kien hu li jiehu hsieb imma mbaghad qabditu s-socjeta' konvenuta'. Twaqqeght id-dar u flokha tela bini gdid. Tela bini fuq is-sit adjacenti (inkarikat il-Perit Ray Demicoli) li appogga maghhom. Ma jafx minn min kien tqabbad imma <u>kien qed jidher ghall-kuntrattur jew in parti ghall-kuntrattur ghax jista jkun li kien hemm ftehim ta' bejgh bejn is-sid u l-kuntrattur</u> (enfasi tat-Tribunal kulfejn tidher f'din ix-xhieda)

Ix-xoghol dirett mill-Perit Xuereb imbeda fl-1981 u spicca fl-2003 u (mill-memorja) jahseb li l-propjeta' li appoggat maghhom inbniet fl-1998. Il-fond adjacent ghal dak inkarigat minnu hu kien okkupat minn certu Castillo. Kienu ghamlulu hsara u sewwewlu kollox u dan kien isemmi lill-familja Apap Bologna bhala sidien.

Hawn ix-xhud esibixxa rapport u pjanta markati dok MX 1. Spjega l-pjanta u ta' dettalji dwar ix-xoghol (a fol 29). Huma waqqghu id-dar izda zammew l-appogg man-"*neighbour*". Bnew fuq il-hajt komuni bejn iz-zewg fondi u <u>**baqghu telghin fuqu.**</u>

Terzi, mhux il-familja Apap Bologna, ssussegwentement zviluppaw il-fond taghhom. Kienet saret hsara sostanzjali lill-bini nkarigat minnu u nzammet laqgha bejnu u l-Perit Demicoli.

Ix-xhud osserva li billi l-bini dirett minn Demicoli sar wara, il-prezz kien oghla. <u>**Iz-zewg periti ddecidew**</u> li jpacu l-appogg dovut lill-klijenti ta Demicoli mal-hsara mgarrba mill-klijenti ta' Xuereb. Ftehmu wkoll li meta jigi l-permess biex huma jkomplu jghollu <u>**ma jithallasx appogg lill-klijenti ta' Demicoli**</u>.

Il-kostruzzjoni ulterjuri saret fl-2002 – 2003 u hawn sar l-appogg mal-bini ta' hdejhom. Ma kienx ghamel rapport dwar appoggi u danni in vista tal-ftehim bejn il-periti li ssemma. Hu **assuma** li sar xi diskors bejn il-familji Gollcher u Apap bologna. Bejn il-periti bil-**miktub ma sar xejn, kollox verbali**.

Skond records tieghu sab li dwar it-tieni fazi tal-progett lill-kuntrattur Polidano kien hariglu certifikat li x-xoghol kien lest u sata jithallas. Dan kien f'Novembru 2002. Meta qabel semma 2002 – 2003 kien qed jinkludi wkoll xoghlijiet bhal "finishing" tal-"plastering" ecc.

L-uniku permess li ghadu pendenti mal-MEPA hu dwar *penthouse*.

D. **Mark Gollcher** qal li hu direttur tas-socjeta konvenuta. Il-Perit Xuereb hu tal-familja u dejjem jinkarigaw lilu. Dwar l-arrangament bejn iz-zewg periti jassumi li Xuereb kien qed jagixxi ghas-socjeta' konvenuta u dak li jiftiehem hu, ghalihom ifisser rabta. L-istess dwar il-blokk in kwistjoni.

E. **Il-Perit Raymond Demicoli**, imsejjah mis-socjeta konvenuta qal li fir-rigward tal-fond 239A kellu nkariku minghand il-klijent tieghu Salvu Schembri.

Qal li billi meta bena hu dehru xi konsentrui fil-hajt tas-socjeta' konvenuta, u billi s-sidien tal-fond 239B riedu juzaw il-hajt u jghollu l-bini deher gust li ssir tpacija kif xehed il-Perit Xuereb. Il-Perit Demicoli kellu "feedback" minghand il-klijenti tieghu li dan kien accettabbli. "Meta kienet ser tigi zbiluppata il-239A din kienet residenza wahda filwaqt li t-239B diga kienet blokk ta' appartamenti. Fit-239A kien hemm gnien filwaqt li fil-239B kien hemm bitha." **Ma Apap Bologna qatt ma tkellmu fuq il-proposta tal-Perit Xuereb** (enfasi tat-Tribunal)

Konsiderazzjonijiet

It-Tribunal jikkunsidra kif gej:-

1. Fl-ewwel lok is-socjeta' konvenuta eccipiet il-prekrizzjoni ta' hames snin bla ma ndikat specifikatament l-artiklu li fuqu hi bbazata din l-eccezzjoni. It-Tribunal iqis li l-preskrizzjoni li tista tkun applikabbli hi dik *per* art 2156 (f) tal-Kap 16.

2. Hawnhekk ta' min iqis dan li gej:-

a) Il-Perit Martin Xuereb inkarikat mill-konvenuti semma li hu ccertifika f'Nov 2003 li l-kuntrattur Polidano sata jithallas ghax-xoghol ta' kostruzzjoni li kien lest izda kien baqa xi xoghol ta' nghidu ahna "finishing" ta' "plastering"

b) Louis Apap Bologa ghas-socjeta' attrici xehed li fl-04.09.2002 kien sar rapport lill-pulizija dwar hsarat fil-fond tieghu naturalment minn xoghol li kien ghadu ghaddej fil-fond adjacent. Fit-18 ta' Frar 2003 is-seftura kienet qaltlu li x-xoghol kien ghadu ghaddej u li kien hemm xi problema ohra u fid-19 ta' Ottubru 2004 inkwilin iddejjaq fil-post minhabba xoghlijiet li kienu ghaddejjin u telaq. Dwar l-ilmenti kienu saru sahansitra inkontri bejn Apap Bologna u martu u l-Perit Xuereb u l-kuntrattur M. Caruana

c) Saret ittra ufficjali datata 8 ta' Mejju 2007 lil Swalan Estates (C 4676) li tinterpella ghall-hlas tal-appogg liema ittra giet notifikata fit-13.05.2007. Ghalkemm fl-ittra ufficjali msemmija hemm nieqsa l-kelma **<u>Limited</u>** b'danakollu waslet fejn kellha tasal. In fatti s-socjeta konvenuta indikat dan il-*lapsus* fin-NOTA responsiva ghall-ittra u kkontestat il-*quantum* mitlub.

3. **<u>In vista ta' dan it-Tribunal qed jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali</u>**

4. Rigward il-mertu rrizulta fil-qosor dan:-

a) Is-socjeta' attrici, allura propjetarja tal-fond 239A, Tower Rd, Sliema, kienet inkarikat lil Schembri Bros Ltd jibnu appartamenti flok il-fond ezistenti, u dan hu adjacent mal-fond 239B liema fond sar xoghol fuqu taht id-direzzjoni tal-Perit Martin Xuereb ghas-socjta konvenuta.

b) Il-kuntrattur li bena il-fond tas-socjeta attrici kien ikarika lill-Perit Ray Demicoli. Fil-kas tas-socjeta konvenuta il-perit Martin Xuereb kien tal-familja u thalla

kollox assolutament f’idejh. Da parti tas-socjeta’ attrici (li ghaliha effettivament kien jitkellem Louis Apap Bologna) dawn qatt ma nkarigaw lill-Perit Demicoli fuq xoghol.

c) B’arrangament bejn is-socjeta’ attrici u l-kuntrattur taghha din zammet f’idejha bi propjeta is-sulari tmienja u disgha tal-imsemmi fond 239A, Tower Rd, Sliema.

d) Is-socjeta attrici tippretendi hlas tal-appogg minghand is-socjeta’ konvenuta. Ghal dal-fini biss nkarigat lill-Perit Ray Sciortino li hareg il-kont tal-appogg kif hemm fit-talba (fol 16)

e) Irrizulta li sar diskors bejn il-Perit Demicoli u l-Perit Xuereb biex iz-zewg nahat ipacu ma xulxin xi pretensjonijiet dwar dritt ta’ appogg u xi hsarat reciproci

f) Irrizulta li waqt li l-Perit Xuereb kellu *mano libera* mill-klijenti tieghu (tal-familja) il-Perit Demicoli ma kellu ebda awtorizazzjoni biex jitellem f’isem is-socjeta’ attrici li ma kienet inkarikatu hi ghal xejn u fuq xejn.

g) Inoltre hu ammess li bejn iz-zewg periti ma sar xejn bil-miktub izda kollox kien bil-kliem.

<u>It-Tribunal</u> isib f’waqtu li jicerta dan li gej:-

Fis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Marianna Cutajar et vs Lorenzo Briffa, tal-10 ta’ Ottubru 1957 insibu hekk:-

“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.”

Imbaghad fis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Giaele Farrugia et vs John Aquilina et, tas-26 ta’ Mejju 1955 insibu hekk:-

“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 biss fil-konfront tat-terzi, imma anki bejn l-istess partijiet. Konsegwentement, mhix attendibbli l-pretenzjoni ta' min jallega li mhux obbligat ihallas l-appogg ghax kellu permess verbali li jpoggi l-bini tieghu gratwitament.

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 hlief permezz ta' att pubbliku."

DECIZJONI

Meta jqis dan kollu it-Tribunal ihoss li l-*quantum* mitlub hu dovut u hawn jigi osservat li l-ammont kif imnizzel mill-Perit Reuben Sciortino ma giex kontestat.

In definitiva it-Tribunal jiddeciedi billi

1) Jichad l-eccezzjoni ta' preskrizzoni sollevata mill-konvenut.
2) Jikundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta attrici il-quantum ta' elfejn, tmien mija disgha u sebghin Ewro tlieta u erbghin centezmi (€2,879.43) ghall-appogg.
3) Bl-imghax mit-13 ta' Mejju 2007 – id-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Mejju 2007, sal-jum tal-pagament effettiv.
4) Jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ispejjes ta' dina l-istanza.

< Sentenza Finali >

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