MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Talba Numru. 852/2007

Philip Buhagiar [K.I. Nru. 532347M]

Vs

Frances Buhagiar u b'digriet ta' l-10 ta' Novembru 2008 giet kjamata in kawza, Charlene Vella u Dorianne Zerafa

It-Tribunal,

Ra t-talba mressqa mill-attur fit-2 ta' Novembru, 2007 u li permezz taghha talab lit-Tribunal biex jikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' erba' mija sitta u disghin liri Maltin u hames centezmi (Lm496.05) ekwivalenti llum ghal elf mija u hamsa u hamsin euro u disgha u erbghin centezmi ta' euro (€1,155.49) wara li ppremetta hekk:

"hlas ta' appogg mal-proprjeta tal-attur li tinsab 35, Our Lady Street, Zebbug mill-konvenuta fl-ammont ta' Lm496.05c skond certifikat mahrug mill-perit Saviour

Borg. Din is-somma l-konvenuta kien wieghed li ser ihallas.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Gunju, 2007".

Ra **r-risposta tal-konvenuta** imressqa minnha fis-17 ta' Dicembru, 2007 u li permezz taghha ecceppiet hekk:

1. Illi d-domandi attri huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa m'ghandu jaghti xejn lill-attur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla stante illi l-konjugi tal-kontendenti m'humiex citati bhala parti fil-kawza u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi se mai Philip Buhagiar huwa debitur ta' l-attur ta' xogholijiet konsistenti fi thammil ta' ghalqa f'Our Lady Street, Haz-Zebbug u mhux kif pretiz mill-attur.

4. Salv eccezzjonijiet ohra".

Ra r-rikors tal-attur datat 10 ta' Ottubru, 2008 u li fih huwa talab li jigu kjamati fil-kawza Charlene Vella u Dorianne Zerafa;

Ra d-digriet tieghu datat 10 ta' Novembru, 2008 fejn wara li ra r-risposta laqa' t-talba;

Ra **r-risposta tal-kjamati fil-kawza** mressqa minnhom fil-21 ta' Mejju, 2009 u li permezz taghha ecceppew hekk:

1. Illi preliminarjament it-talbiet ta' l-attur fil-konfront ta' l-esponenti huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-esponenti m'ghandhom jaghtu xejn lill-attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri”.

Ra s-sentenza preliminari tieghu datata 26 ta’ Marzu, 2010 u li permezz taghha, t-Tribunal cahad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-kjamati in kawza u ordna l-prosegwiment tal-kawza;

Ra l-verbal tas-6 ta’ Mejju, 2011 fejn il-partijiet qablu li jigi mahtur perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-ammont dovut ghall-appogg. Gie mahtur il-perit Alan Saliba “*sabiex ikejjel u jaghti stima ta’ l-appogg in kwistjoni minhabba diskrepanzi kbar li jezistu bejn ir-rapporti peritali ex parte*”.

Ra r-rapport tal-perit Alan Saliba pprezentat fit-22 ta’ Awissu, 2011 u debitament mahluf minnu fis-seduta tas-6 ta’ Dicembru, 2011;

Ra l-verbali tat-18 ta’ April, 2012 fejn id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti tal-kawza u talbu li tinghata sentenza;

Ra l-imsemmi verbal fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra l-atti u x-xhieda moghtija;

Ikkunsidra;

Illi mix-xhieda mressqa jirrizulta s-segwenti:

1. **Il-perit Saviour Borg**, permezz ta’ rapport imhejji minnu fis-17 ta’ Gunju, 2008 qal li “*wara li kejjilt fuq il-post, ghamilt il-kalkoli annessi tal-hlas dovut minn terzi, ghall-uzu ta’ hajt mibni minnu. Il-kalkoli u l-kejl saru f’Mejju, 2004 kif jidher mid-data li hemm fuq il-kalkoli, waqt li r-rati li wzajt fil-kalkoli huma dawk li kienu kurrenti fiz-zmien meta sar uzu mill-appogg, liema zmien kien indikat lili minn Philip Buhagiar*” (fol. 16).

2. Fis-seduta tal-25 ta’ Gunju, 2008 **xehed l-attur**, li qal illi l-konvenut huwa huh u li dan ma riedx ihallsu tal-

appogg dovut lilu. Jzid ighid illi "*hekk kif hija bena ma genbi jiena qabbadt il-Perit tieghi li ghamel stima ta' l-appogg u pprezentajtu lil konvenut*" (fol. 23). L-istima saret mal-ewwel u cioe hekk kif il-konvenut appogga mieghu.

3. Il-kjamati in kawza fl-1 ta' Dicembru, 2010 resqu nota ma' liema nota gie pprezentat rapport mhejji mill-perit Mario Axisa li ccertifika li "*id-dritt ghall-hlas ta' appogg dovut lil Philip Buhagiar minn Charlene Vella huwa ta' €349.97*" (fol. 71).

4. Il-perit Alan Saliba Saliba pprezenta rapport fit-22 ta' Awissu, 2011, liema rapport gie debitament mahluf minnu fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2011. Permezz ta' dan ir-rapport, l-istess perit Saliba ghamel is-segwenti zewg konkluzzjonijiet:

"*09. F'kaz illi hemm <u>sitt filati pedamenti</u> kif pretiz mill-attur allura l-ammont mitlub mill-attur ghandu jkun dovut kollu fis-sehem ta' <u>sitt mija u erbgha u ghoxrin euro u tnejn u tmenin centezmi (€624.82) mill-kjamata Charlene Vella</u> u <u>hames mija u tletin euro u hamsa u sittin centezmi (€530.65) mill-kjamata Dorianne Zerafa</u> ghall-ammont totali ta' elf, mija u hamsa u hamsin euro u sebgha u erbghin centezmi (€1,155.47 = Lm496.04).*

10. F'kaz illi hemm <u>zewg filati pedamenti</u> kif pretiz mill-konvenuti allura l-ammont mitlub mill-attur ghandu jkun ridott fis-sehem ta' <u>hames mija u wiehed u sebghin euro u sebgha u tmenin centezmi (€571.87) mill-kjamata Charlene Vella</u> u <u>erba' mija u sebgha u sebghin euro u wiehed u sebghin centezmi (€477.71) mill-kjamata Dorianne Zerafa</u> ghall-ammont totali ta' elf u disgha u erbghin euro u tmienja u hamsin centezmi (€1,049.58 = Lm450.58).

5. Dawn iz-zewg konkluzzjonijiet saru minhabba dak li l-istess perit ighid fir-raba' faccata tar-rapport tieghu u cioe:

"*4. Jibqa rrizolta l-kwistjoni dwar il-fond tal-pedamenti li tiddependi mill-provi bhal ritratti u kontijiet tal-bini billi*

mhux vijabbli li jsiru trial holes sabiex jinkixfu l-pedamenti. L-attur qed jikkontendi li hemm sitt filati pedamenti mentri l-konvenuti qed jikkontendu li hemm zewg filati. F'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi f'dan l-istadju fl-atti m'hemmx provi sufficjenti sabiex jigi konkluz x'inhu l-fond tal-pedamenti. Madanakollu, f'kaz li l-attur ma jippruvax illi hemm sitt filati pedamenti mentri l-konvenuti jippruvaw li hemm zewg filati pedamenti mibnija, allura l-attur ghandu jkun dovut Lm84.20 minflok l-ammont mitlub minnu ta' Lm168.39 ghal sitt filati pedamenti".

Ikkunsidra ulterjorment;

6. Illi l-attur permezz ta' din il-kawza qieghed jitlob il-hlas ta' l-appogg li l-konvenut ezercita mal-proprjeta tieghu. Il-konvenut, fir-risposta tieghu stqarr li huwa ma ghandu jaghti xejn lill-attur u li kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Qanqal ukoll il-punt li l-azzjoni odjerna hija rrita u nulla peress li l-konjugi tal-kontendenti ma jifformawx parti mill-kawza u li f'kull kaz huwa l-attur li hu debitur tieghu u mhux hu. Il-kjamati fil-kawza qanqlu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 – liema eccezzjoni giet michuda permezz ta' sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal moghtija fis-26 ta' Marzu, 2010 – u li huma ma ghandhom jaghtu xejn lill-attur.

7. Wara li giet michuda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, u minhabba d-diskrepanza fl-ammonti ndikati mill-periti rispettivi tal-partijiet, huma qablu li jigi nominat perit mit-Tribunal. Fil-fatt gie nominat il-perit Alan Saliba ghal dan il-ghan li esegwixxa l-inkarigu lilu moghti u ghamel il-konkluzzjonijiet tieghu.

8. L-istess perit Saliba fir-rapport tieghu rrileva li l-perit Mario Axisa, nkarigat mill-kjamati in kawza kien kejjel biss il-hajt dovut minn Charlene Vella u ma qal xejn dwar il-kjamata in kawza l-ohra Dorianne Zerafa. In sostenn ta' dan, il-perit Saliba jghid illi "*5. Il-konvenuti jidhru li m'humiex konxji illi l-proprjeta tal-attur iddur mal-proprjeta taghhom billi l-attur imiss ukoll mal-proprjeta tal-konvenuti minn wara ghal tul ta' 10' 6'*"".

9. Illi l-perit Saliba kkonkluda li l-ammont dovut kellhu jkun ta’ €1,155.47 f’kaz li l-pedamenti kienu ta’ sitt filati u ta’ €1,049.58 f’kaz li l-pedamenti kienu ta’ zewg filati. Dan qed jinghad peress li waqt l-access irrizulta li kien hemm dizgwid bejn il-partijiet fuq dan il-punt.

10. Illi minkejja din l-osservazzjoni tal-perit tekniku fir-rapport tieghu, l-attur ma ressaq l-ebda provi sabiex jikkonvincu lit-Tribunal li l-kejl kellu jittiehed fuq pedamenti ta’ sitt filati. Kien jinkombi lilu sabiex iressaq din il-prova u dan in sufragju tal-principju *incumbit probatio qui dicit, non qui negat*. Illi ghalhekk, galadarba ma giex ppruvat a sodisfazzjon tat-Tribunal li kien hemm sitt filati pedament, it-Tribunal sejjer jibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-punt numru ghaxra (10) tar-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba.

11. Illi skond ma jirrizulta mill-atti, l-kjamati in kawza inghataw b’titolu ta’ donazzjoni irrevokabbli datata 11 ta’ Gunju, 2002 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut il-fond bin-numri 34 u 35, fi Triq il-Madonna, Haz-Zebbug. Din il-proprjeta tmiss mal-proprjeta ta’ l-attur.

12. Illi ghalhekk il-konvenut ma ghandux x’jaqsam ma din il-kwistjoni u sejjer jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Konsegwentement ma huwiex il-kaz li t-Tribunal jiddeciedi l-eccezzjonijiet l-ohra minnu mqanqla. L-attur, minhabba l-kwistjoni ta’ l-ispejjez li dan il-konvenut ghamel f’dawn il-proceduri, stqarr li huwa ma kienx jaf li uliedu u cioe l-kjamati in kawza, kienu nghataw il-proprjeta li dwarha qieghed jitlob il-hlas ta’ l-appogg. In sostenn ta’ dan, huwa qal li fir-risposta li ressaq il-konvenut fit-18 ta’ Lulju, 2007 ghall-ittra ufficjali tieghu datata 28 ta’ Gunju, 2007 imkien ma jissemma dan il-fatt u cioe li huwa ma huwiex is-sid ta’ din il-proprjeta. Oltre dan, l-istess attur sostna li l-permess mahrug mill-MEPA hareg fuq isem il-konvenut u mhux fuq uliedu. Kien ghalhekk li huwa pproceda bil-kawza kontrih.

13. Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-kjamati in kawza u cioe li “*m’ghandhom jaghtu xejn lill-attur*”, it-

Tribunal jara li din l-eccezzjoni ma hijiex sostenibbli. Ibda biex l-istess kjamata in kawza Charlene Vella resqet rapport tal-perit Mario Axisa li jghid li ghandha thallas lill-attur is-somma ta’ €349.97. Imbaghad, il-perit Saliba kkonkluda fir-rapport tieghu li anke l-kjamata in kawza l-ohra appoggat mal-attur. Ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad din l-eccezzjoni.

14. Konsegwentement, it-Tribunal wara li ra r-rapport tal-perit Saliba, u wara li ra li l-attur ma rnexxielux jipprova a sodisfazzjoni tieghu li l-hlas ta’ l-appogg ghandu jinkludi fih sitt filati pedamenti qieghed jadotta s-segwenti konkluzzjoni tal-perit Saliba:

“10. F’kaz illi hemm zewg filati pedamenti kif pretiz mill-konvenuti allura l-ammont mitlub mill-attur ghandu jkun ridott fis-sehem ta’ hames mija u wiehed u sebghin euro u sebgha u tmenin centezmi (€571.87) mill-kjamata Charlene Vella u erba’ mija u sebgha u sebghin euro u wiehed u sebghin centezmi (€477.71) mill-kjamata Dorianne Zerafa ghall-ammont totali ta’ elf u disgha u erbghin euro u tmienja u hamsin centezmi (€1,049.58 = Lm450.58)” (fol. 89).

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi, filwaqt li jillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju, jikkundanna lill-kjamati in kawza Charlene Vella u Dorianne Zerafa sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta’ elf u disgha u erbghin euro u tmienja u hamsin centezmi ta’ euro (€1,049.58) bl-imghaxijiet skond il-ligi mid-data tal-prezentata ta’ l-avviz u cioe mit-2 ta’ Novembru, 2007. B’hekk il-kjamata in kawza Charlene Vella ghandha thallas lill-attur is-somma ta’ hames mija u wiehed u sebghin euro u sebgha u tmenin centezmi (€571.87) flimkien ma l-imghaxijiet fuq din is-somma mit-2 ta’ Novembru, 2007 u l-kjamata in kawza l-ohra Dorianne Zerafa ghandha thallas lill-attur is-somma ta’ erba’ mija u sebgha u sebghin euro u wiehed u sebghin centezmi (€477.71) flimkien ma l-imghaxijiet fuq din is-somma mit-2 ta’ Novembru, 2007.

L-ispejjez tal-konvenut ghandhom ikunu a karigu ta' l-istess konvenut in vista ta' dak li inghad hawn fuq, filwaqt li l-kumplament ta' l-ispejjez, inkluz dawk ta' l-attur, ghandhom ikunu kollha a karigu tal-kjamati in kawza in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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