MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
KEVIN DR. MOMPALAO**

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2012

Talba Numru. 20/2011

Joseph Pace u Benignia Pace

Vs

Anthony Grech u b'digriet tat-23 ta' Frar 2012 giet kjamata in kawza Josephine Grech

It-Tribunal

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi talbu minghand il-konvenuti hlas tas-somma ta' elf erba mija u tlieta u ghoxrin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1423.25) bhala hlas ta' appogg mal-bini taghhom fl-indirizz Madonna ta' Pinu, Triq Majmuma, Xewkija Ghawdex. Din is-somma tinkludi wkoll il-hlasijiet li l-atturi inkorrew mal-perit Joseph Dimech. Dan bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali ndikati fl-istess avviz tat-talba.

Ra r-risposta prezentata fis-sittax (16) ta’ Settembru tas-sena elfejn u hdax (2011) illi permezz taghha l-konvenut Anthony Grech ecepixxa illi:- (1) L-atturi qed jitolbu hlas ta’ fejn l-intimat ma appoggax il-bini tieghu u skont principji stabiliti huwa dovut biss hlas ta’ appogg ghal dik il-parti illi maghha l-individwu kien appogga l-bini tieghu. (2) Illi fejn effettivament l-intimat appogga l-bini tieghu huwa hallas lill-atturi permezz ta’ cheque BOV 625 li huwa baghtat fit-tnax (12) ta' Frar tas-sena tas-sena elfejn u ghaxra (2010) fl-ammont ta' sitt mija seba u tletin ewro u disgha u tletin centezmu (€637.39). Dan ic-cheque ghadu sal-lum ghand l-atturi (3) Illi l-uniku hlas ta’ appogg li ghadu pendenti huwa dak li sar wara Frar elfejn u ghaxra (2010) li jlahhaq l-ammont ta’ mitejn u ewro u erba’ centezmi (€201.04.) skont kif ikkalkula l-perit Teddy Busutti. Dan l-appogg kien ghadu ma thallasx ghaliex il-bini tal-hajt divizorju tal-penthouse ta’ l-intimat ghadu mhux komplut fl-interita tieghu u ghalhekk f’dan is-sens din it-talba ta’ l-atturi hija wahda intempestiva. (4) Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghal premess, hija dovuta mill-atturi lil-intimat is-somma ta’ mija u erbgha u tletin ewro u tlett centezmi (€134.03) raprezzentanti sehem l-atturi mill-bini tal-hajt ta’ l-opramorta ghax l-opramorta taghhom ma kinitx mibnija fl-gholi rikjest mil-ligi u fir-rigward il-hlas ta’ dan l-ammont qed tigi prezentata kontro talba. (5) Illi ma huwa dovut l-ebda hlas lill-perit Joseph Dimech mill-intimati ghaliex il-perit Dimech gie inkarigat esklussivament mill-atturi. Dan meta kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kejl ta’ l-appogg kellu jsir mill-perit Teddy Busuttil li kien il-perit inkarigat mill-progett.

Ra l-kontro talba tal-konvenut li permezz taghha rreklama minghand l-atturi s-somma ta’ mija erbgha u tletin ewro u tlett centezmi (€134.03)raprezentanti hlas ta’ parti mill-opramorta li giet mibnija minnu fuq il-parti tal-hajt divizorju ta’ l-atturi u li ma kinitx mibnija skont l-gholi rikjest mil-ligi.

Ra r-risposta ghall-kontro talba prezentata fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u hdax (2011) fejn gie eccepit:- (1) Illi l-pretensjonijiet kif dedotti mill-intimat Anthony Grech fil-kontro talba tieghu huma infondati fid-dritt u fil-fatt (2) Illi l-ammont pretiz fil-kontro talba ma huwiex dovut stante li r-rikorrenti konjugi Pace ma poggewx ma' l-opramorta li giet mibnija fuq il-hajt divizorju (3) Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghal dak suespost l-opramorta lanqas ma giet mibnija skont l-arti u s-sengha u ghadu lanqas gie kkonfermat li din inbniet u li hija koperta bil-permessi mehtiega ta' l-Awtorita ta' Malta skont l-Ambjent u l-Ippjanar. (4) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tieghu tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012) li permezz tieghu giet kjamata in kawza Josephine Grech.

Ra n-nota prezentata minn Josephine Grech fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012) fejn ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi assocjat ruhha u aderiet mar-risposta u l-kontro talba prezentati minn zewgha Anthony Grech ghal avviz fuq imsemmi.

Ra l-atti kollha inkluzi n-noti ta' sottomissjonjiet prezentati mill-partijiet.

Sema' x-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Ra d-digriet tieghu tat-tnejn ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) li permezz tieghu din il-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra.

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet hija maghmula minn diversi kwistjonijiet zghar illi t-Tribunal ser jikonsidra seriatim.

Illi fl-ewwel lok is-somma reklamata mill-aturi tinkludi l-hlas ta' sitt mija u sebgha u tletin ewro (€637) illi l-konvenuti offrew lill-atturi bhala hlas ta' l-uzu minnhom tal-hlas divizorju fit-tielet sular (second floor). Jirrizulta illi l-atturi qatt ma sarfu dan ic-cheque ghaliex huma kellhom pretensjonijiet ohrajn dwar hlas tal-bqjia tal-hajt, kemm f'dak il-livell kif ukoll f'livelli ossia sulari ohrajn. Izda dan it-Tribunal ma jemminx illi l-atturi kienu gustifikati illi ma jsarrfux dan ic-cheque. Ic-cheque fl-ebda mument ma ntbaghat ghas-saldu u kieku gie msarraf dan ma' kien ser jimplika l-ebda rinunzja ghad-drittijiet l-ohra li kellhom l-atturi. Dawn id-drittijiet l-ohra ghall-hlasijiet ulterjuri kienu jibqghu hemm bla mittiefsa u ma kienux ser jigu pregudikati kieku dak ic-cheque issarraf. Ghaldaqstant it-Tribunal jikkunsidra illi t-talba quantu tikkoncerna s-somma ta' sitt mija u sebgha u tletin ewro (€637) saret inutilment u ghalkemm ser jilqaha ghaliex illum jirrizulta illi galadarba illi c-cheque ma ssarrafx u zgur illi dan illum skada, l-atturi ghadhom ma nkassawx dawn il-flus, ser jiehu dan in konsiderazzjoni fil-kap ta' l-ispejjez.

F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi waqt l-access giet migbuda l-attenzjoni tat-Tribunal illi l-hajt f'dan il-livell tat-tielet sular ma kienx mibni skont l-arti u s-sengha. Kien jidher anke mad-daqqa t'ghajn illi dan il-hajt partikolari kien xi ftit imzaqqaq. Izda galadarba gie uzat, dan jaghti lok ghall-hlas ta' appogg anke indipendentament mill-istat innifsu tal-hajt **(Spiridione Pizzuto vs Nicholas Camilleri, Appel Civili, 22 ta' Mejju 1989).** Fil-fatt hu ben pacifiku ilil "*Chi rende comune un muro con appoggiarvi delle opera non puo esimersi dal pagare al propietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione* (**Vol.VI, Pg.183**). Di piu jidher illi l-konvenut u l-kjamata in kawza accettaw dan il-hajt fl-istat illi hu u ma ressqu l-ebda pretensjoni dwar la fl-eccezzjonijiet u l-anqas fil-kontro talba.

Il-kwistjoni principali bejn il-partijiet hija dwar jekk huwiex dovut hlas ghall-parti ta' wara tal-hajt fejn hemm il-btiehi. Jirrizulta illi l-konvenuti hallsu ghall-hajt kollu minn

quddiem sa wara kwantu dan jirrigwarda z-zewg sulari li jigu taht it-triq. Huma qed jirrifjutaw li jhallsu l-parti ta' wara fejn hemm il-bitha mil-livell ta' ground floor 'il fuq ghaliex qed jikkontendu li ma uzawx din il-parti tal-hajt li ma hijiex ta' utilita ghalihom. Madankollu kif jirrizulta mill-verbal ta' l-access mizmum minn dan it-Tribunal fl-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012) il-konvenuti sussegwentament jaqblu illi huma ghandhom ihallsu ghall-inqas hlas ghall-hajt kawza ta' zewg piedi u nofs mill-galleriji li skont l-istess verbal taghhom huwa l-qies necessarju biex tigi evitata introspezzjoni. Ghaldaqstant il-kwistjoni tirriduci ruha ghall-bqija tal-wisgha fejn dawn iz-zewg piedi u nofs il-boghod mill-galleriji sa tarf il-hajt fuq in-naha ta' wara.

F'cirkostanzi normali sabiex ikun hemm dritt ghall-hlas ta' appogg irid jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt. L-appogg gie mfisser mhux biss addentallament tal-bini mal-hajt ta' haddiehor izda anke li dan il-hajt ikun irrenda servizz lill-vicin anke ghal semplici kapricc. Izda f'kull kaz trid tirrizulta l-intenzjoni li dak li jkun jakkwista l-komunjoni tal-hajt (**Mikelina MIfsud et vs John Darmanin et, Appell Inferjuri 16 ta' Gunju 2003)**. In segwitu ghal dan gie ukoll ritenut li ma huwiex mehtieg illi dak li jkun jakkwista l-hajt kollu izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (**Emanuel Vella vs John Galea et, Prim Awla, 9 ta' Ottubru 2003**). Applikati dawn il-principji, ghall-kaz odjern wiehed jista jkun inklinat biex jikkonkludi illi l-konvenuti qatt ma kellhom dik l-intenzjoni li jakkwistaw dik il-parti tal-hajt.

Izda qabel ma' wiehed jasal ghal din il-konkluzzjoni t-Tribunal ihoss illi fil-kaz odjern hemm cirkostanza ohra illi fil-fehma tieghu tbiddel l-affarijiet. Din hija l-iskrittura tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' April tas-sena elfejn esebita a fol. erbghin (40) tal-process kif ukoll a fol. sitta u hamsin (56) tal-process. Din l-iskrittura giet redatta zmien qabel ma' bdew il-kostruzzjoni taghhom il-konvenut u l-kjamata fil-kawza, u tinkorpora ftehim raggunt quddiem in-nutar Maria Grima li fil-parti effettiva tieghu jghid hekk *"Fl-eventwalita li l-konjugi Grech jew l-eventwali kawza taghhom jigu biex jibnu fuq l-ghalqa taghhom, huma jkunu*

obbligati illi jhallsu lill-imsemmija konjugi Pace ta' nofs ta' dan il-hajt dobblu bil-prezz ta' meta jkun ser jithallas".

Hawnhekk il-konjugi Grech obbligaw ruhhom li jhallsu n-nofs ta' dan il-hajt dobblu illi aktar 'l fuq f'din l-iskrittura gie deskritt bhala li qieghed "*Tul l-ghalqa kollha*". Il-konjugi Grech ma rriservaw l-ebda dritt li jhallsu biss dik il-parti li jkunu appoggaw maghha. L-iskrittura tirrikonoxxi illi l-hajt inbena bid-dobblu, saff gol-propjeta ta' kull parti. Dak illi l-konjugi Grech obbligaw ruhhom illi jhallsu kien il-valur ta' nofs il-kostruzzjoni tal-hajt.

It-Tribunal ma jaqbilx ma l-argument migjub mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fis-sens illi dik l-iskrittura tirreferi biss ghal dik il-parti ta' taht wicc it-triq. Huwa minnu illi l-parti ta' taht wicc it-triq hija spjegata b'mod aktar dettaljat f'dik l-iskrittura izda r-raguni ghal dan taghtiha l-kjamata in kawza innifisha fix-xhieda taghha ta' l-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012) a fol 103 tal-process fejn tghid:- *"Din il-kitba inkludiet ukoll l-oghli tal-pedamenti li allura kienu ser jigu mirduma, fis-sens li qeghdin taht l-art*". Huwa car ghal dan it-Tribunal illi r-referenza li saret fl-iskrittura ghal l-ogholi tal-pedamenti kienet intiza biss biex ikun hemm rekord car ta' kemm thaffer fond peress illi xi filati kienu ser jintradmu kif spjegat il-kjamata inkawza; u mhux ghal xi raguni ohra kif qed jigi argumentat fin-nota ta' sottomissjonijiet.

Illi di piu jigi osservat illi meta saret l-iskrittura l-bini tal-atturi kien diga sar u minkejja dan fl-iskrittura ma saret l-ebda riserva, fis-sens illi dak maqbul bejn il-partijiet kien jirreferi biss ghall-parti ta' taht it-triq. Il-fatt illi l-bini tal-hajt kollu kien lest fid-data ta' l-iskrittura tikkonfermah il-kjamata in kawza fid-depozizzjoni fuq riferita meta tghid *"Meta morna ghand in-nutara l-hajt kien diga mibni sa fuq nett".*

Ghalhekk it-Tribunal ma jaqbilx ma l-argumenti tal-konvenut u tal-kjamata in kawza migjuba fin-nota ta' sottomissjonijiet.

Dan it-Tribunal jemmen illi b'dak illi l-konjugi Grech iffirmaw ghalih f'din l-iskrittura, huma ntrabtu illi galadarba jiddeciedu illi jizviluppaw l-art taghhom, huma kellhom ihallsu ta 'dan il-hajt kollu kemm hu'. Dan it-Tribunal ma jista jara l-ebda mod kif il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jistghu jabdikaw minn dak illi ntrabtu ghalih f'dik l-iskrittura. Il-kliem ta' l-iskrittura huwa wiehed car u ma hemmx lok ta' xi interpretezzjoni ulterjuri oltre dik li tirrizulta mill-kliem ta' l-istess skrittura. Dik l-iskrittura tifforma l-ligi bejn il-partijiet. Ghalhekk it-Tribunal jemmen illi l-konvenut u l-kjamata fil-kawza huma obbligati illi jhallsu tal-hajt fit-totalita tieghu.

Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jargumentaw illi f'dak illi huma l-ground floor level u first floor level (l-ewwel u t-tieni sular) meta huma baghtu l-hlas lill-atturi u eskludew il-parti li tirreferi ghal din il-bitha, l-atturi xorta wahda sarfu ic-cheque. Dan it-Tribunal ma jemminx illi l-fatt li gie msarraf ic-cheque kien jimplika xi rinunza ghad-drittijiet tal-bqija tal-hajt li baqghet mhux imhallsa. Jirrizulta illi kull pagament spedit kien ikun akkumpanjat minn pjanta minn kejlijiet tal-perit. Dawn ovvjament ma kienux jinkludu dik il-parti li l-konvenut u l-kjamata fil-kawza kienu qed jippretendu li ma ghandhomx ihallsu. Ghalhekk ma jistax jinghad illi l-atturi kienu qed jikkomettu ruhhom fuq dik il-parti illi kienet fiz-zewg okkazzjonijet qed tibqa pregudikata. Sabiex l-atturi jigu meqjusa illi rrinunzjaw tacitament ghad-drittijiet taghhom, tali rinunzja trid tirrizulta b'mod car u inekwivoku u jrid ikun jidher mill-fatti li jitressqu li hekk tassew ried dak li allegatament irrinunzja (**Carmelo Abdilla et vs Frances Gloria Crockford et, Appell Civili Superjuri, 26 ta' Gunju 2009**). Rinunzji ghad-drittjiiet jirrikjedu l-kjarezza u l-univocita (**William Soler vs Mary Esposito, Appell Civili Superjuri, 30 ta' Jannar, 1995**). Is-silenzju ta' l-atturi meta ntbaghtu c-cekkijiet mill-konjugi Grech b'referenza ghall-ground floor u first floor level ma jistax jigi interpretat bhala rinunzja ghad-drittijiet taghhom fuq il-bqija tal-hajt li ma kienx imhallas. Ghaliex is-silenzju wahdu meta mhux akkumpanjat minn xi haga ohra ma jistax jigi interpretat bhala rinunzja (**Maria Carmela Casha vs Albert Mizzi noe et, Appell Kummercjali, 5 ta' Gunju 1985**).

Ghaldaqstant dan l-argument tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza ma jregix u in vista ta’ dak ikkunsidrat dan it-Tribunal jidhirlu illi l-atturi huma gustifikati illi jitolbu l-hlas tal-hajt intier.

It-Tribunal l-anqas jaqbel mal-argument migjub fin-nota ta’ sottomisjonijiet ta’ Anthony Grech et illi fil-mori tal-kawza l-atturi kienu qed jibdlu l-binarju li fuqu intavolaw il-kawza li originarjament kif jirrizulta minn l-avviz tal-kawza kien ‘hlas ta’ appogg’. Huwa minnu illi dak huwa t-terminu uzat fl-avviz promoter, izda t-Tribunal jifhem illi dak il-hlas ta’ appogg kellu jkun bazat fuq dak li ftehmu l-partijiet u li gie pruvat sodisfacentament.

Kwistjoni ohra hija dwar il-hlasijiet dovuti lill-perit Joseph Dimech. Il-hlasijiet jirrizultaw minn tlett invoices esbiti a fol. sebgha (7), tmienja (8) u disgha (9) tal-process li flimkien igibu s-somma ta’ mitejn u hamsa u tmenin ewro u hamsa u disghin centezmu (€285.95). It-Tribunal josserva illi l-perit Dimech kien il-perit ta’ l-atturi. F’din il-kwistjoni sa mill-bidu nett kull parti kellha l-perit taghha li kien itija l-pariri fuq din il-kwistjoni li ghal xi raguni jew ohra dehret li f’certu punti kienet tikkomplika ruhha. Jirrizulta illi l-hlasijiet li kienu jibghatu l-konjugi Grech kienu ibbazati fuq dak illi kien jahdem il-perit taghhom, l-AIC Teddy Busuttil. Meta kien hemm diskrepenza bejn il-kontijiet taz-zewg periti, l-konjugi Grech pro bono pacis anke hallsu din id-diskrepanza. It-Tribunal ma jemminx illi l-perit Dimech kien qieghed jirrendi xi servizzi lill-konvenuti. Kien il-perit ta’ l-atturi illi kif kellhom dritt li jaghmlu, ghazlu l-konsulent tekniku taghhom f’din il-kwistjoni. Il-konjugi Pace ghandhom ikunu tenuti huma illi jhallsu lil dak il-professjonist li tieghu talbu s-servizz u ghalhekk it-talba kwantu qed jitolbu dan il-hlas minghand il-konjugi Grech ma hijiex gustifikata.

Finalment jifdal biex tigi trattata l-kwistjoni tal-kontro talba illi dan it-Tribunal iqis bhala wahda semplici. L-atturi bhala persuni li bnew l-ewwel kellhom l-obbligu li jtellghu l-opramorta sa l-gholi rikjest mil-ligi. Mhux biss illi dan ma ghamluhx illi talli anke holqu ostakoli (konsistenti fi skylight) sabiex dan isir. Kienu korretti l-konvenut u l-

kjamata fil-kawza li meta gew biex jibnu l-hajt taghhom fil-livell tar-raba' sular, komplew itellghu l-hajt bid-dobblu kif kien gia tiela minn isfel, fis-sulari sottoposti.

It-Tribunal acceda fuq il-post u ra l-bini ta' din l-opramorta u ma jikkondividix il-lamenteli li gabu l-atturi fir-rigward ta' din l-opramorta. Ghalhekk it-Tribunal iqis illi l-konjugi Pace huma tenuti illi jhallsu s-saff tan-naha taghhom ta' l-opramorta kwantu dan jirreferi ghal erba' filati li saru zieda mill-konjugi Grech. L-ammont mitlub fil-valur ta' mija u tlieta u erbghin ewro u tlett centezmi (€143.03) jidher ukoll gustifikat. F'dan ir-rigward dan it-Tribunal ser inaqqas dan l-ammont mis-somma illi l-atturi ghandhom jiehdu minghand il-konvenuti u dan bi tpacija.

Ghaldaqstant mis-somma reklamata minn l-atturi ta' elf, erba mija u tlieta u ghoxrin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1423.25) kif reklamati trid titnaqqas is-somma ta' mitejn, hamsa u tmenin ewro u hamsa u disghin centezmu (€285.95) drittijiet tal-perit Joseph Dimech li dan it-Tribunal ma akkoljiex, kif ukoll is-somma ta' mija u erbgha u tletin ewro u tlett centezmi (€143.03) hlas ta' l-opramorta. Dan ihalli bilanc dovut mill-konvenut u kjamata fil-kawza lill-atturi fis-somma ta' elf u tlett ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€1003.27).

Dwar l-ispejjez jinghad illi dan it-Tribunal ghalkemm akkolja t-talba kwantu li tirreferi ghal hlas tas-somma ta' sitt mija u sebgha u tletin ewro u disgha u tletin centezmu (€637.39) li l-konvenut kien hallas b'cheque lill-atturi ma kienx hemm l-utilita li ssir din it-talba peress kif diga gie ritenut aktar il-fuq l-atturi setghu sarrfu dan ic-cheque minghajr pregudizzju ghal pretensjonijiet l-ohra ta' hlas. L-ammont mitlub bhala hlasijiet lill-perit Dimech ma giex akkolt u kull ma' giet akkolta kienet il-parti tat-talba li tirreferi ghall-hlas tal-bqija tal-hajt fuq in-naha ta' wara fejn kien hemm il-btiehi. Il-kontro talba tal-konvenut giet akkolta fl-interita taghha. Dwar l-ittri skambjati jirrizulta li kien hemm ammont ta' ittri skambjati bejn iz-zewg partijiet, uhud minnhom, uhud minnhom esebiti f'din il-kawza , ohrajn le. Dwar dawn l-ittri t-Tribunal jidirlu illi kull parti ghandha tbghati l-ispejjez taghha. Ghalhekk l-

ispejjez ta’ din il-kawza u kontro talba in vista ta’ dak dat f’dan il-paragrafu, dan it-Tribunal jidhirlu illi dawn ghandhom jigu apporzjonati bejn il-partijiet b’mod kif jidher fid-decide.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa’ in parti t-talbiet ta’ l-atturi fis-sens kif fuq spjegat u jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u kjamata fil-kawza in kwantu inkompatibbli ma’ dak fuq spjegat; jilqa l-kontro talba tal-konvenut u jichad l-eccezzjonijet moghtjia fir-rigward tal-kontro talba u wara illi applika t-tpacija bejn dak dovut mill-partijiet lejn xulxin, jikkundanna lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza flimkien u solidament bejniethom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta’ elf u tlett ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€1003.27). L-ispejjez kollha ta’ din l-istanza (talba u kontro talba flimkien) eskluzi dawk ta’ l-ittri spediti bejn il-partijiet jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti mill-atturi u kwart mill-konvenuti u kjamata fil-kawza flimkien u solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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