MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 303/2012

Adrian Deguara (ID278765M)

Vs

Philip Cassar Torregiani

It-Tribunal,

Ra l-avviz datat 13 t' April, 2012 li permezz tieghu l-attur qed eccepixxa:

Illi l-partijiet ftehmu li jsiru xogholijiet fuq hajt divizorju bejn zewg propjetajiet;

Illi dan ix-xoghol kien jikkonsisti f'hatt u bini tal-istess hajt;

Illi minkejja li l-partijiet qablu li jsiru xogholijiet u jaqsmu l-ispejjez, l-intimat qieghed jirrifjuta li jhallas;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat li jhallas is-somma ta' elfejn mitejn u wiehed u ghoxrin ewro u wiehed u disghin centezmu (€2221.91c) rapprezentanti sehmu mill-ispejjez inkorsi mill-mittenti wara xogholijiet, inkluz hatt u bini ta' hajt divizorju.

L-esponenti jitlob li dan l-Onorabbli Tribunal jikkundanna lill-intimat ihallas l-istess ammont, kif ukoll li jhallas l-ispejjez tal-kawza u l-imghax sad-data tal-pagament. L-intimat ingunt in Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut datata 10 ta' Mejju, 2012 fejn eccepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok in-nuqqas t'interess guridiku stante li jirrizulta li l-attur biegh il-proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk ma ghadx ghandu nteress fil-hajt in kwistjoni;

2. Illi fit-tieni lok, ma kien hemm l-ebda ftehim li jsiru xogholijiet fuq il-hajt divizorju;

3. Illi fit-tielet lok, ix-xogholijiet saru unikament peress li l-attur xtaq jgholli l-hajt divizorju u ghalhekk japplika l-artikolu 415 tal-Kap 16;

4. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premess kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

5. Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in Subizzjoni tal-attur.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra l-verbal tas-seduta ta’ nhar l- 10 ta’ Dicembru, 2014 li bih il-kawza thalliet illum ghas-Sentenza.

Ra l-avviz.

Ra d-dokumenti kollha;

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza l-atturi qeghdin jitlobu illi l-konvenut jhallas sehem allegatament dovut minnu ghall-appogg ta’ hajt divizorju mibni mill-attur li minnu l-konvenut qed jaghmel uzu ghaliex jikkonfina mal-proprjeta` tieghu. Il-kontestazzjoni hija bbazata fuq diversi eccezzjonijiet.

Mill-provi jirrizulta illi l-attur ried li jwaqqa` l-hajt divizorju konfini taz-zewg partijiet ghaliex kien qed jizvillupa l-proprjeta` tieghu[1]. Il-propjetajiet huma fil-Wied tal-Iklin u l-hajt in kwistjoni kien hajt ta’ gnien li kellu “*weepholes*” biex jghaddi l-ilma.

L-attur fix-xhieda tieghu qal illi kien qed jizvillupa l-art tieghu li huwa konfinanti ma’ tal-konvenut. Illi hemm hajt divizorju bejn il-propjetajiet. Il-konvenut kien qabel li ser jaqsam l-ispejjez tal-hajt li kellu jitwaqqa` sa seba` (7) filati. Il-hajt kien ilu hemm tletin (30) sena. Illi l-attur xtaq li jkun hemm *water culvert* ukoll pero` l-konvenut ma accettax li dan isir fuq il-hajt divizorju.[2] L-attur xorta wahda ghamel il-*water culvert* ghaliex kien ried isolvi l-problema tal-ilma li skont hu kienet problema tal-konvenut

[1] Fol 14
[2] Ara dok AD1 li skont ix-xhud jirraprezenta nofs il-hajt divizorju.

ukoll. Meta kienu ghamlu dan il-ftehim kienu prezenti l-Periti tal-partjiet. Jekk gholew aktar minn seba’ (7) filati hu ma jiftakarx.

Xehed Nicholas Sammut Tagliaferro (il-Perit tal-konvenut) li ddikjara illi dan kien hajt ta’ bejn zewg gonna. Il-hajt kellu t-toqob ossia “*weep holes*” sabiex jghaddi l-ilma li kien jinzel mal-wied. Il-konvenut kien jghid li hu kien moqdi kif inhu u ma kellux ghalfejn ihott il-hajt, (fatt li anke qal lil attur). Il-permess ta’ Deguara kien biex jibni *semi- basement* u terrazin fuqu u dan kien ser jaffettwa l-hajt divizorju. Ma ftakarx li qatt kien hemm ftehim fuq spejjez. Kien hemm zewg laqghat u d-diskussjonijiet kienu dwar kif ser jinbena l-hajt. Hu kien mar ghaliex kellu jivverifika x’tip ta’ hajt kien, dwar l-ilma fejn kienet se jigi dirett u l-ahhar li l-klijent ma kien ser jkun “*overlooked*”. Il-Perit ammetta illi l-hajt kien antik u qed jitmermer imma “*mhux li jinbidel il-hajt kollu*” “*Naf illi Philip ghandu zewgt itfal zghar u li kieku kellu bzonn jinbiddel dak il-hajt zgur ma kontx niehu ir-riskju u kont naghtih pariri li jibdel il-hajt*”. Skont hu l-hajt kif kien kellu jservi ghall- ghaxar (10) snin ohra. F’seduta ohra l-Perit Sammut Tagliaferro qal li “*ma kienx hemm ftehim. Nghid is-soltu meta jkun hemm ftehim verbali fuq dawn it-tipi ta’ kwistjonijiet ‘it is followed by something in writing’. Is-soltu nifthemu fuq ir-rati u l-costs etc. Jien ma nafx illi dan sar nghid illi dan ma sarx...”*

Andrew Camilleri, bennej ta’ Deguara qal li hu kien prezenti meta sar id-diskors tal-hajt. Qal ukoll li *“ghalkemm huma kienu ser jikkontribwixxu ghal hajt pero` kienu ser ihallsu biss sa fejn kellhom mibni ghax il-hajt li kellhom kien imermer u xorta ried jinbidel”.* Ghalhekk kienu qablu li Adrian ihallas nofs is-seba`(7) filati u Cassar Toreggiani ihallas nofs l-iehor u cioe` tlett filati u nofs ($3\frac{1}{2}$). Iddikjara in kontro ezami illi il-Perit tal-konvenut kien xettiku hafna dwar il-*water culvert*. Il-hajt in kwistjoni kien inbena fuq il-hamrija mhux konkos u kien tmermer. Il-konvenut kien irrifjuta li jkollu x’jaqsam mal- *water culvert* u ‘nfatti kien hallas ghal dan Deguara. Pero` meta gew ghal-hajt kien accetta li jhallas sa fejn kien il-hajt originali. F’din il-laqgha ma kienx prezenti l-Perit ta’ Deguara. Il-Perit tal-konvenut kien accetta li kien fuq il-hamirija “*l-ebda Perit ma kien ser jghid illi dak il-hajt kien tajjeb*”

It-Tribunal ra l-affidavit tal-Perit Psaila li qal li “*l-hajt kien fi stat hazin u li minhabba ilma li kien jghaddi mill-hajt iddeterorja hafna”*. Kien hajt ta’ gnien fuq il-hamrija li kien ilu hemm mill-1960.

Kien prezenti ghal-laqgha bejn il-partijiet u kien hemm ukoll il-Perit Sammut Tagliaferro *"it was then agreed between both parties that this wall should be demolished and reconstructed."*

Xehed il-konvenut li qal li "*l-attur kien cempillu filghaxija biex jghidlu li l-ghada ser jintehha l-hajt u li kien ser jibni pied fuq il-hajt tal-konvenut biex jnehhi l-weepholes"*. Il-konvenut kien waqfu ghaliex ried jikkonstata l-Perit tieghu. Skont il-konvenut il-hajt kellu jinbidel ghaliex l-attur xtaq jibni hmistax-il filata (15) f'post u hamsa u ghoxrin-il filata f'post iehor u ghalhekk kif kien il-hajt ma kienx ser jiehu l-piz. Illi rigward il-*water culvert* dan xtaq jaghmel *water culvert* biex jevita l-ispejjez. Kien prova jaghmel dan mal-girien l-ohra wkoll. Il-konvenut xtaq li jibqghu hemm il-*weepholes* pero` dan baqa` ghaddej bix-xoghol tal-*water culvert*. Kien bena l-hajt kif xtaq hu minghajr ma tah informazzjoni. "*Illi darba biss niftakar li kelli flooding".* L-ewwel kien jeghreq hu imbaghad il-konvenut. L-unika haga li kienu qablu dwarha li l-hajt jinbena dritt minghajr *step. "Ahna ma qbilna fuq xejn, jigifieri jiena qatt ma qbilt li ser inhallas xi haga. Jiena il-kelma tieghu kienet illi "jiena moqdi""*

L-attur xehed illi kien hemm laqgha bejn il-partijiet ghaliex hu kien qed jizviluppa l-proprjeta' tieghu u sabiex jitwaqqa` l-hajt divizorju, hareg u ma giex kontestat illi l-attur ried jizvillupa l-plot t'art tieghu. L-attur sostna illi kien hemm problema t'ilma li kien jigi mill-propjetajiet ta wara l-proprjeta` tal-partijiet li kienu fuq livell ghola. L-attur sostna illi l-konvenut ma riedtx li jippartecipa fil-bini ta' *water culvert* u li insista illi dan isir fuq il-proprjeta` tal-attur. Kien biss accetta illi l-hajt jitwaqqa` u jerga jinbena u li pero` hu kien lest ihallas biss ghan-nofs seba` (7) filati u cioe` d-daqs tal-hajt li kien hemm.

Illi skont il-konvenut qatt ma ntlahaq ftehim li huwa minnu illi l-hajt kien hajt ta' gnien mibni fuq il-hamrija u li kien antik. Illi hareg mill-provi li l-attur ried itella l-hajt minn seba' (7) filati ghal hmistax-il filata u ghal hamsa u ghoxrin filata. Min-naha wahda jidher illi l-konvenut u anke l-Perit tieghu accettaw illi l-hajt kien imermer u antik. Il-bennej tal-attur Andrew Camilleri ddikjara illi "*il-hajt kien*

imermer u xorta ried jinbidel. Nikkonferma jien li smajtu jien stess jghid li ser jhallas ghal-hajt"[3]. Il-Perit Psaila ukoll qal li *"it was then agreed between both parties that this wall would be demolished and reconstructed"* pero` ma ssemma xejn dwar il-hlasijiet u spejjez. Ma sarx kontro-ezami ta' dan il-Perit.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal ihoss illi ghandu jichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghaliex kien il-propjetarju tal-fond meta l-hajt gie ssostitwit u kien hu li tkellem mal-attur dwar il-hajt.

Ghalhekk it-Tribunal ghandu quddiem zewg verzjonijiet kontradittorji. Fuq naha l-attur u l-bennej tieghu Andrew Camilleri li qalu li l-konvenut kien qabel li jhallas ghall-hajt divizorju sa seba' (7) filati. Min-naha l-ohra l-konvenut u l-Perit tieghu li jghidu illi qatt ma kien hemm ftehim li kien ser ihallas ghal-hajt imma biss ltaqghu biex jaraw li jekk il-hajt kienet ser jitwaqqa` l-hajt kellu jsir precizament fejn kien l-originali. Illi ghal darba ohra t-Tribunal ghandu quddiemu verzjonijiet konfliggenti u ghalhekk ghandu jara min huwa l-aktar kredibili. Ara **Farrugia vs Farrugia**[4] fejn intqal li:-

"Il-kunflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi Civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant".

Huwa mportanti li l-kwistjoni tqajmet principalment ghaliex l-attur kien qed jizvillupa l-proprjeta` tieghu. Illi wkoll illi kif stqarr Sammut Tagliaferro l-permess kien ghall-basement u t-terrazin fuqu u ghalhekk jirrizulta illi l-hajt tal-gnien mibni fuq il-hamrija (bil-*weep holes*) ma setghatx iservi ghal dan l-iskop. Dan amettiha l-attur stess fix-xhieda tieghu.[5]

---

[3] Ara fol 30

[4] (P.A. - 24 ta' Novembru, 1966) Ara ukoll **"George Bugeja vs Joseph Meilak"** (P.A.(TM) - 30 t' Ottubru, 2003)

[5] A fol 14 tal -process

Illi l-attur sostna illi l-hajt kellu jinbidel ghaliex kien fi stat hazin ta' manutenzjoni u ghalhekk jikkwota l-Artikolu 411 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn hemm imposta obbligu *"ghat-tiswijiet jew ghat-tlugh mill-gdid ta' hajt komuni ghandhom johorgu sehem dawk kollha li ghandhom jedd fuqu kull wiehed bil-proporzjoni tal-jedd li jkollu*".

Illi skont l-attur il-hajt kien fi stat derelitt kif stqar fix-xhieda tieghu. Anke l-bennej qal li l-hajt kien immermer, kien mibni fuq il-hamrija u skont hu kellu jinbidel xorta. Pero` l-uniku espert il-Perit Sammut Tagliaferro (avolja l-Perit tal-konvenut) ghalkemm ametta illi l-hajt kien antik u qed jitmermer u li kellu bzonn ta' kisja qal *"mhux li jinbidel il-hajt kollu", "naf illi Philip ghandu zewgt itfal zghar u li kieku kellu bzonn jinbiddel dak il-hajt zgur ma kontx niehu r-riskju u kont naghtih pariri li jibdel il-hajt".*

Hu fatt mhux kontestat ghalhekk illi dan il-hajt kien mibni bhala hajt divizorju ta' gnien u li ma kienx fi stat tajjeb u dan tista tarah anke mir-ritratti. Pero` skont it-Tribunal il-punt krucjali kien jekk kienx qed iservi bhala hajt divizorju ta' gnien u ghalhekk kien jaqdi din il-funzjoni. Ir-raguni li nbiddel kien ghaliex l-attur kellu bzonn hajt divizorju ta' certu sahha li jiehu piz ta' hmistax-il filata (15) u hamsa u ghoxrin (25) filata u jservi ghal-binja, ghalhekk ihoss illi fic-cirkostanzi ghandu japplika l-klawsola 415 tal-Kap 16.

"Jekk il-hajt in komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa l-gholi li jizdied dak li jkun irid jgholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bl-ispejjez tieghu kwantu ghal zieda fil-hxuna ghandu jibniha fuq l-art tieghu".

Illi t-Tribunal ghandu issa jasal u jiddeciedi jekk kien tabilhaqq sehh ftehim verbali u ghalhekk jekk japplika l-principju *pacta sund servanda*. Il-Qorti Civili fil-kawza bejn **Joseph Sultana noe vs Joseph Abela** dwar kumpens ghal bini ta' hajt divizorju u l-principju ta' *pacta sund servanda* ddikjara:

"Minkejja dak li huwa miktub fil-ligi dwar qsim ta' responsabbilta' ma hemm xejn li jzomm partijiet milli jaslu ghal ftehim mod iehor".[6]

Illi ghalhekk jekk kien hemm ftehim verbali l-konvenut jitqies li ceda d-drittijiet tieghu skont il-ligi u t-Tribunal jkollu japplika dan il-ftehim bhala l-bazi tal-azzjoni li rrizultat minn ftehim bejn il-partijiet u ghalhekk ir-raguni ghaliex nbena l-hajt jkun irrlevanti jkun relvanti biss x'qablu il-partijiet. Illi pero` jrid jkun hemm prova li sar ftehim. Illi fil-kawza odjerna l-konvenut u l-Perit tieghu nnegaw li qatt sar ftehim. Min-naha l-attur qal u dan gie korroborat mill-bennej *"li ghalkemm huma kienu ser jikkontribwixxu ghal hajt pero` kienu ser ihallsu biss sa fejn kellhom mibni ghax il-hajt li kellhom kien immermer u xorta ried jinbidel".* Ghalhekk kienu qablu li Adrian ihallas nofs is-seba' filati u Cassar Toreggiani jhallas in-nofs l-iehor u cioe` tlett filati u nofs ($3\frac{1}{2}$). Min-naha l-ohra l-Perit Sammut Tagliaferro qal li ma kienx hemm ftehim. *"Nghid, is-soltu meta jkun hemm ftehim verbali fuq dawn it-tipi ta' kwistjonijiet 'it is followed by something in writing'. Is-soltu nifthemu fuq ir-rati u l-costs etc. Jien ma nafx illi dan sar nghid illi dan ma sarx..."* Il-Perit Psaila ma kkommetiex ruhu dwar l-ispejjez qal biss li qablu li l-hajt kellu jinbidel ma' dan. Wiehed izid il-kwistjoni li jidher illi l-attur qatt ma rega kellem lill-konvenut u l-konvenut sar jaf biss illi l-hajt nbena u anke l-*weeping holes* dawn qatt ma saru. Infatti jghid illi *"ahna ma qbilna fuq xejn, jigifieri jiena qatt ma qbilt li ser inhallas xi haga. Jiena l-kelma tieghu kienet illi "jiena moqdi"".* It-Tribunal ihoss illi l-girien ghandhom bilfors jigu konsultati imma dan ma jfissirx illi la gie kkonsultat illi hu qed jiehu fuqu obbligazzjoni ta' hlas.[7] Ihoss illi galadarba dan kien hajt ta' gnien u mhux ta' zvilupp f'dan il-kaz ihoss illi l-konvenut jidher illi qatt ma qabel li jhallas ta' dan u kien fl-interess totali tal-attur li jinbena dan il-hajt kif fil-fatt ghamel. **Joseph u Jacqueline konjugi Grech vs Noel Cassar**[8].

"Ma ngiebet ebda prova li l-hajt sostitwit kien qed jaqa` u jekk l-appellanti gew informati li l-hajt kien ser jintmess ma jfissirx illi dan il-hajt ma kienx tajjeb jew li issa dak gdid hu ghal beneficcju taghhom bil-konsegwenza li jridu jaghmlu tajjeb ghal nofs l-ispiza taghhom. Il-verita` tidher li hi t-

[6] Ara Joseph sultana noe v joseph abela Cit nru 2419/98 MM (Qorti Civili 22.11.2001)

*Fil-kawza **Terence Edward Crossey v Mario Blackman**[7] il-Qorti tal-Appell iddikjara "hawn si tratta ta' hajt komuni sta bene illi wiehed mill-ko proprjetarji jista jghollih ghax dak id-dritt taghtihulu l-ligi, izda huwa gust illi peress li x-xoghol isir iridu jintmessu d-drittijiet ugwali fuqu tal-vicin u tista tkun necessarja l-invazjoni tal-proprjeta' tieghu u jekk jkun hemm bzonn jittiehdu l-prekawzzjonijiet biex id-drittijiet tal-vicin ma jkunux dannegjati illi l-vicin meta dan jigri jkun konsultat qabel jibda x-xoghol u jekk il-partijiet ma jiftehmux fuq dak li hemm bzonn isir biex ix-xoghol isir bla dannu.*

[8] Appell Civili Nru 718/2003/1-Onor P. Sciberras 4/10/2006

twaqqigh tal-hajt li kien hemm, kien necessarju minhabba li l-appellant kien intenzjonat jinnalza l-hajt ghal-htigijiet tieghu kif effettivament sar. [9]

It-Tribunal ihoss illi dan huwa l-istess ragunar li ghandu jigi applikat f'din il-kawza. Ghalhekk in vista ta' dan jichad it-talba tal-attur u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u jilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenut dwar il-mertu.

L-ispejjez a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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

[9] *Ara kawza emmanuel Cauchi v Chearles buyers (qa 14/3/1995) u Mifsud v borg (qC 11/3/1910)*