



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

ĠUDIKATUR

DR JEAN PAUL GRECH

B.A., LL.D, M.Juris. (INT. LAW), Adv. Trib. Eccl. Melit

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 29 ta' Settembru 2023

Kawża Numru: 4/2020 (JPG)

**Saviour Camilleri u Mario
Camilleri**

vs

Michael Angelo Zammit

- **Preliminari**

It-Tribunal,

Ra l-avviż tat-talba tal-atturi Saviouru Mario Camilleri ipprezentat fit-28 ta' Jannar 2020 fejn l-atturi ippremettew s-segwenti: -

“Illi l-attur Mario Camilleri ghandu sehem indiviz flimkien mal-konvenut mill-propjeta' bl-isem 'Michael's Court', Triq Santa Marija, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex;

Illi l-esponenti u cioe' Mario Camilleri u Saviour Camilleri ghamlu diversi spejjez in konnessjoni ma' din il-propjeta' u dan partikolarment fir-rigward tar-regolarizzazzjoni tal-istess propjeta', fosthom elf u disa' mitt Euro (€1,900.00) fi Processing Fees ghar-Regolarizzazzjoni tal-propjeta', mitt Euro (€100.00) fi hlas tal-applikazzjonijiet relattivi, sitt Euro (€6.00) f'site plan, u elfejn, sitt mija u sebgha u sittin Euro (€2,667.00) fi spejjez tal-Perit Deborah Busuttil. Dan kollu jammonta ghal erbat elef, sitt mija u tlieta u sebghin Euro (€4,673.00);

Illi apparti hekk, saru wkoll spejjez fl-ammont ta' mija u ghaxar Euro (€110.00) fi spejjez ta' tiswija tal-aperturi tal-aluminium.

Illi tali spejjez saru a gwadann taz-zewg ko-propjetarji u ghalhekk ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn Mario Camilleri u Michael Angelo Zammit. Dawn l-ispejjez thallsu mill-esponenti Saviour Camilleri u saru wkoll fuq bi qbil tal-konvenut stess. Ghalhekk l-intimat huwa dovut illi ihallas l-ammont ta' elfein, tlett mija u wiehed u disghin Euro u hamsin centezmu (€2,391.50).

Illi minkejja li l-atturi interpellaw lill-intimat sabiex ihallas dan l-ammont, inkluz permezz ta' l-ittra Ufficcjali Nru. 504/2019, huwa baqa' inadempjenti u ma hallasx u ghalhekk kella ssir din it-talba.

Jghid ghalhekk ghaliex il-konvenut m'ghandux ihallas is-somma ta' elfejn, tliet mija u wiehed u disghin Euro u hamsin centezmu (€2, 391.50) rapprezentanti spejjez kif hawn fuq spjegat u dan oltre l-imghaxijiet relattivi sad-data ta' l-effettiv pagamenti.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra Ufficcjali 504/2019 kontra il-konvenut li minn issa huwa ingunt in subizzjoni”

Ra ir-risposta tal-intimat Michael Angelo Zammit:-

“Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi preliminarjament il-gudizzju mhux integru ghax il-proprietà in kwistjoni ma tappartjenix lill-intimat Michael Angelo Zammit imma wkoll hija proprjetà ta' missieru Henry Zammit, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-11 ta' Mejju 1983, illi kopia tieghu ser jigi ezebit waqt it trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-intimat ma talabx ghar-regolarizzazzjoni tal-proprietà in kwistjoni kif ghad jirrizulta mill-applikazzjoni sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar, u ghal din ir-raguni wkoll l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti ma sarux bil-kunsens u l-approvazzjoni tiegħu stante illi l-intimat ried li l-binja tibqa' fl-istat li kienet bhala dar u mhux bhala appartamenti, u għalhekk għal din ir-raguni wkoll huwa m'għandux jhallas kwalsiasi spejjez li għamlu l-istess rikorrenti.

Illi l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti saru a beneficcju tagħhom mill-venditrici n-Nutara Dottor Josianne Mifsud għall-akkwist minnhom magħmul, u mhux bil-kunsens u bl-approvazzjoni tal-istess intimat.

Illi r-rikorrent Saviour Camilleri m'għandux relazzjoni guridika mal-eccipjenti u lanqas locus standi stante illi mhux u qatt ma kien proprjetarju kif għad jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-intimat lanqas għandu jhallas għall-ispejjez tat-tiswija tal-aperturi tal-aluminium stante li dawn ma kienux konsentiti mill-istess intimat u/jew minn missieru Henry Zammit.

Illi inoltre l-blokka in kwistjoni ma jisimhiex Michael's Court u lanqas ma tinsab fl-indirizz indikat, u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jirregolaw ruhhom.

Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra l-atti kollha tal-proċess;

Sema' x-xhieda kollha prodotti mill-partijiet;

Ra d-dokumentazzjoni kollha preżentata in atti inkluż wkoll is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-attur;

Sema' t-trattazzjoni legali tal-partijiet;

Qabel xejn it-Tribunal jirrileva u jagħmilha cara li huwa sejjer jinjora għal kollox fid-deliberazzjonijiet tiegħu l-“affidavit” tal-Avukat Dottor Joshua Grech stante li tali “affidavit” jirrizulta li mhuwiex maħluf. Lanqas ma irrizulta li dan inħalef waqt is-seduta li fih ġie preżentat għax m'hemm l-ebda notament f'dan is-sens fil-verbal. Għalhekk dak dikjarat mill-Avukat Dottor Joshua Grech ma jistax jittieħed in kunsiderazzjoni.

- **Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali**

Ikkunsidra:

Il-fattispecie ta' dan il-każ huma pjuttost semplici: l-attur Mario Camilleri u Michaelangelo Zammit huma l-propjetarji fi kwoti indaq u indiviżi bejniethom ta' blokk appartamenti fi Triq Santa Marija, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex. Mario Camilleri akkwista in-nofs indiviż tiegħu mill-poter tan-Nutara Josianne Mifsud bis-saħħa ta' kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Dicembru 2018 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joel Grima.¹

Fil-mori tal-konvenju li kien sar u li kien ippreceda l-kuntratt pubbliku suriferit, kien irriżulta li l-propjeta kif mibnija ma kinitx in linea mal-permessi oriġinali li kienu maħruġa mill-Awtoritajiet kompetenti. Infatti l-permess tas-sit kien għall-propjeta waħda iżda fil-verita fis-sit kien hemm aktar mill-anqas żewġ units separati. Kien hemm wkoll xi irregolaritajiet li jikkoncernaw il-gallariji li kienu ġew kostruwiti u t-taraġ ta' barra li kien qed jesporgi għal fuq il-bankina.

Il-partijiet kienu għalhekk iltaqgħu għand il-Perita Deborah Busuttil u kien sar qbil biex issir applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni tal-propjeta. Din l-applikazzjoni effettivament saret u l-propjeta ġiet regolarizzata fis-sens li ingab permess għal dak li kien hemm mibni fis-sit. B'hekk il-binja kif attwalment mibnija ġie koperta bid-debiti permessi mill-Awtorita tal-Ippjanar.

Sabiex sar dan l-eżercizzju ta' regolarizzazzjoni, Saviour Camilleri li jġi missier Mario Camilleri (il-kumpratur li akkwista n-nofs indiviż tal-propjeta mingħand in-Nutara Josianne Mifsud) ħareġ ammont konsiderevoli ta' spejjeż. X'hin pero Saviour Camilleri talab ir-rifużjoni ta' tali spejjeż lill-konvenut Michaelangelo Zammit, il-konvenut irrifjuta li jhallas seħmu minn dawn l-ispejjeż u allura Saviour Camilleri flimkien ma' ibnu Mario Camilleri ipprocedew b'din l-istanza.

Għat-talba tal-atturi, il-konvenut Zammit jiddefendi lilu inniffsu billi jargumenta li:

- (a) il-ġudizzju mhuwiex integru għaliex il-propjeta tappartjeni lil missieru Henry Zammit;
- (b) li huwa ma talabx għar-regolarizzazzjoni tal-propjeta u li għalhekk l-ispejjeż ma sarux bil-kunsens u l-approvazzjoni tiegħu;
- (c) illi l-ispejjeż li kienu saru, effettivament saru a beneficċju tal-atturi;

¹ Fol. 69 tal-process.

- (d) illi Saviour Camilleri m'għandux *locus standi* stante li huwa mhux il-propjetarju tal-blokk;
- (e) illi huwa ma tax il-kunsens tiegħu sabiex isiru tiswijiet tal-aperturi tal-aluminju;
- (f) li l-blokka ma jisimhiex Michael's Court u lanqas tinsab fl-indirizz indikat;

B'riferenza għall-eccezzjonijiet imqajma mill-intimat, it-Tribunal josserva s-segwent:

- (a) għar-rigward l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' integrità ta' għudizzju, tali eccezzjoni illum tinsab sorvolata għar-raġuni li kif jammetti l-konvenut stess fl-affidavit tiegħu, missieru għadda għall-ħajja aħjar u l-konvenut huwa l-werriet assolut ta' missieru. Għalhekk kwalunkwe drittijiet li kellu missier il-konvenut illum il-ġurnata għaddew f'idejn il-konvenut. Fi kwalunkwe każ wkoll, il-konvenut kien obligat li josserva d-disposizzjoni 6(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 380.01, ħaġa li ma jirriżultax li l-intimat għamel f'dawn il-proceduri;
- (b) mill-atti jirriżulta li hemm qbil dwar is-sit li għie regolarizzat u dan irrispettivament mill-isem tal-blokka. Fil-fatt l-intimat inniffsu ingunġa lir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar u indikalu s-sit li dwaru ried jixhed. L-informazzjoni li ipprova Mark Cini li xehed għan-nom tal-Awtorità tal-Ippjanar tirreferi għall-istess sit fejn saret l-applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni.

L-eccezzjoni l-oħra sollevati jikkoncernaw il-mertu: u cioe jekk l-intimat għandux jiġi ordnat li jikkontribwixxi għal sehem mill-ispejjeż li saru fi blokka li huwa għandu sehem indiviż minnha.

Minn eżami tal-atti processwali t-Tribunal jislet is-segwent kunsiderazzjonijiet:

- (a) il-process ta' regolarizzazzjoni ma sarx mill-atturi ad insaputa tal-konvenut. Fl-affidavit tiegħu, Saviour Camilleri jispjega kif kienu saru mill-anqas żewġ laqgħat li fihom kien preżenti Michael Zammit u li fihom għet diskussa l-kwistjoni ta' regolarizzazzjoni tal-propjeta mal-Awtorità tal-Ippjanar. Laqgħa minnhom saret fl-ufficju tal-Avukat Dottor Joshua Grech u l-oħra saret għand il-Perit Deborah Busuttil. Camilleri jikkonferma kif Zammit kien ta l-kunsens tiegħu għal tali applikazzjoni, ħaġa li tikkonferma wkoll il-Perit Deborah Busuttil fl-affidavit tagħha kif wkoll fix-xhieda li hija tat quddiem it-Tribunal. Għalkemm Michael Zammit fl-affidavit tiegħu jikkonferma li saret laqgħa għand il-Perit Deborah Busuttil, huwa jistqarr li din il-laqgħa saret biss biex jiġi diskuss il-potenzjal tal-iżvilupp tal-propjeta. It-Tribunal pero isibha diffiċli biex jemmen lill-konvenut li l-kwistjoni tar-regolarizzazzjoni ma għetx diskussa f'dik il-laqgħa, tenut kont li biex issir applikazzjoni għada ta' estenjoni ta' żvilupp huwa

necessarju li dak li jkun hemm ġia mibni fis-sit irid ikun mibni skont il-permess. Altrimenti jkun irid jiġi sanzjonat fl-istess applikazzjoni ġdida jew inkella regolarizzat b'applikazzjoni separata. Għalhekk huwa aktar propens li jattribwixxi kredibilita lil dak li jgħid Saviour Camilleri u l-Perit Deborah Busuttil milli għal dak li jistqarr Michaelangelo Zammit u li għaldaqstant f'dawn il-laqgħet il-kwistjoni tar-regolarizzazzjoni vera ġiet diskussa. Konferma dwar dan tagħtiha wkoll n-Nutar Josianne Mifsud fl-affidavit tagħha, fejn hi wkoll tistqarr li f'okkazzjoni differenti meta hi flimkien ma' Michael Zammit marru jhallsu l-kont tad-dawl u l-ilma kienu tkellmu dwar ir-regolarizzazzjoni u Zammit kien qabel li issir l-applikazzjoni. Infatti l-applikazzjoni saret f'isem in-Nutar Josianne Mifsud, bl-ispejjeż jithallsu minn Saviour Camilleri.

- (b) fit-tieni lok ma jirrizultax li bit-talba għar-regolarizzazzjoni, il-konvenut soffra xi preġudizzju. Anzi l-propjeta li huwa għandu sehem indiviż minnha ġiet koperta bid-debiti permessi. Dan żgur u mhux forsi wassal sabiex il-valur tal-propjeta żdied u mhux naqas. Il-konvenut Michael Zammit għalhekk gawda minn tali regolarizzazzjoni. Dan hu konfermat mill-fatt li fl-ebda ħin qabel ġie konkluż il-process – u minkejja li Zammit kien konxju tiegħu – ma irreġistra xi oġġezzjoni għak dak li kien sejjer isir. Il-problemi bdew biss meta huwa intalab li jhallas sehm minn dawn l-ispejjeż. Zammit żgur li konxju bid-differenza fil-valur ta' propjeta li tkun koperta bil-permessi u oħra li ma tkunx. Pero fl-istess ħin ma riedx li joħroġ centeżmu mill-but. Imma kif jgħidu l-Ingliżi “you cannot have your cake and eat it too.”
- (c) l-istess jista' jingħad għat-tiswija tal-aperturi tal-aluminju. Bit-tiswijiet li saru fl-aperturi, l-konvenut ma ġab l-ebda prova li huwa soffra xi preġudizzju għax saru dawn it-tiswijiet. Pjuttost wkoll li huwa iggwadanja għaliex possibilment bit-tiswijiet li saru setgħu ġew evitati żieda fl-ispejjeż fil-futur. Għakemm mill-atti ma rrizultax jekk Zammit kienx ġie infurmat bit-tiswijiet li kellhom isiru, l-ammont li qed jintalab għal tali tiswijiet huwa wieħed irriżorju. L-ispejjeż relattivi jammontaw għal mija u għaxar ewro (€ 110) bis-sehem tal-konvenut jkun jammonta għal ħamsa u ħamsin ewro (€ 55). Apparti minn hekk l-artikolu 492 tal-Kap. 16 jagħmilha cara li: *“kull wieħed mill-kompropjetarji jista' joħroġ sehm mill-ispiza meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinzamm fi stat tajjeb, iżda kull wieħed minnhom jista' jeħles minn dan l-obbligu billi jcedi l-jeddijiet tiegħu ta' komunjoni.”*
- (d) il-konvenut min-naħa tiegħu ma ġab l-ebda raġuni plawsibbli għaliex hu m'għandux jikkontribwixxi għal sehm minn dawn l-ispejjeż tenut kont li huwa

għandu sehem indiviż minn din il-propjeta u fl-aħħar mill-aħħar ibbenefika minn dak kollu li sar.

Fid-dawl ta'dan kollu t-Tribunal jemmen li l-konvenut Michaelangelo Zammit għandu jikkontribwixxi għal nofs l-ispejjeż li ġew fil-blokka. L-ispejjeż li saru, saru kemm għall-beneficcju tiegħu u anke għall-beneficcju tal-kompropjetarju l-ieħor. L-ispejjeż li saru ma jistax jitqiesu li kienu spejjeż kapriccużi: is-sitwazzjoni kienet tali fejn kellek sit li kien mibni f'żewġ units separati u fl-istess ħin kien kopert biss bil-permess ta' dar. Is-sitwazzjoni kienet tkun kompletament differenti li kieku l-atturi ikkonvertew il-propjeta huma stess f'żewġ units u imbagħad talbu r-regolarizzazzjoni biex jgħibu l-permess ta' dak li kienu t għamlu huma. F'tali cirkostanza l-intimat forsi seta' kellu raġun jikkontesta tali spejjeż; pero dan assolutament ma kienx il-każ hawnhekk.

It-Tribunal iqis li jkun qed iwettaq ingustizzja jekk ma jordnax lil Zammit iħallas sehem minn dawn l-ispejjeż għax inkella jkun qed jagħti l-barka sabiex Zammit jarrekixxi ruħu ingustament b'detriment ta' minn ħa l-isbriga biex jirregolarizza s-sit mil-lat ta' permessi, jagħmel it-tiswijiet necessarji u ħareġ minn butu l-ispejjeż relattivi. Dan jmur kontra kull principju ta' ġustizzja u ekwita, li dan it-Tribunal huwa obligat li jsegwi.

- **L-Ammont Reklamat**

Għar-rigward il-quatum, it-Tribunal iqis wkoll li l-atturi wkoll għabu provi cari u konvincenti tal-ispejjeż li huma inkorrew. L-ammont mitlub ta' elfejn tlett mija u wieħed u disgħin ewro u ħamsin centeżmu (€ 2,391.50) ġie ġustifikat pienament bil-preżentata tal-ircevuti kollha kollha relattivi inkluż dawk fiskali. Dawn l-ircevuti u d-dokumenti kollha ġew preżentati mal-affidavit ta' Saviour Camilleri. Jirriżulta wkoll li dawn l-ispejjeż saru unikament minn Saviour Camilleri u għalhekk il-ħlas ta' dan l-ammont huwa dovut lil Saviour Camilleri. Kien necessarju għalhekk għal Saviour Camilleri li jkun partecipi f'dawn il-proceduri.

- **Decide**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li qiegħed jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat, qiegħed jilqa' talbiet kollha tal-atturi u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-attur Saviour Camilleri waħdu l-ammont ta' elfejn tlett mija u wieħed u disgħin ewro u ħamsin

centezmu (€ 2,391.50) bl-imghaxxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data tas-sitta (6) ta' Settembru 2019, id-data tal-ispedizzjoni tal-ittra ufficjali, sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-prezenti istanza kif wkoll l-ispejjez relattivi għall-ittra ufficjali numru 504/2019 għandhom jkunu kollha a karigu tal-intimat.

(ft)Dr Jean Paul Grech LL.D.
Gudikant

(ft)Rebekah Mizzi
Deputat Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur