MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 1451/2001/1

Kawza fil-lista: 31

**David u Nikola Zammit Tabona
Vs
Colin u Cinzia Grech**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Peress illi l-atturi huma s-sidien ta’ Warton Place, Triq il-Hemel, Swieqi;

Peress illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru 47, Triq il-Hemel, Swieqi, proprjeta biswit dik tal-atturi u b’appogg maghha;

Peress illi f'Awwissu tas-sena elfejn il-konvenuti ikkompletaw il-kostruzzjoni tal-fond numru 47, Triq il-Hemel, Swieqi u in effetti, il-konvenuti ghalhekk ghamlu uzu min u b'hekk irrendew komuni, il-hajt mibni mill-atturi bejn il-proprjeta taghhom u l-proprjeta tal-konvenuti;

Peress illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi d-dritt ta' appogg relattiv ammontanti ghall Lm624.57 (sitt mija u erba' u ghoxrin Liri Maltin u seba u hamsin centezmu), kif jirrizulta mill-kont hawn anness bhala Dokument A;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi, m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti

1. Tiddikjara li l-konvenuti ghamlu uzu minn u b'hekk irrendew komuni, il-hajt mibni mill-atturi bejn il-proprjeta taghhom u l-proprjeta tal-konvenuti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi s-somma ta' Lm 624.57 (sitt mija u erba' u ghoxrin Liri Maltin u seba u hamsin centezmu), rapprezentanti d-dritt ta' appogg minnhom dovut konsegwenti ghall-fatt illi l-konvenuti uzaw, u b'hekk irrendew komuni, il-hajt tal-atturi fil-fond taghhom bla numru bl-isem Warton Place, Triq il-Hemel, Swieqi.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mill-prezenti sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

Illi preliminarjament Cinzia Grech ma hijiex proprjetarja tas-sit in kwistjoni, peress li ma kienetx parti fil-kuntratt ta' trasferiment tal-istess sit datat 5 ta' Marzu tal-1998 u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, fil-mertu l-azzjoni attrici hija assolutament

infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante li skond kuntratt ta’ trasferiment tal-istess sit datat 17 ta’ Jannar tal-1979 l-appogg kien diga mhallas.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi permezz tac-citazzjoni odjerna l-atturi qedin jippretendu minghand il-konvenuti l-hlas tas-somma ta’ LM624.57 rapprezentanti appogg dovut lilhom, kif komputat mill-Perit Alberto Miceli Farrugia inkarigat mill-istess atturi ghal dan l-iskop, u skond kont dettaljat mahrug mill-istess perit.[1]

Illi minn naha taghhom il-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba bl-eccezzjoni sostanzjali li huma m’ghandhom jaghtu xejn lill-atturi, “stante li skond kuntratt ta’ trasferiment tal-istess sit datat 17 ta’ Jannar 1979 l-appogg kien diga’ mhallas.”[2]

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Fid-9 ta’ Awissu 1996 permezz ta’ kuntratt[3] in atti Nutar Dottor Joseph Brincat, l-atturi kienu xtraw il-fond bl-isem “Warton Place” fi Triq Hemel Swieqi minghand il-familja Warrington li minn naha taghhom, il-konjugi Joseph u Elvira Warrington, permezz ta’ kuntratt[4] datat 16 ta’ Awissu 1971 in atti Nutar Dottor George Bonnello Dupuis, kienu xtraw l-art minghand is-socjeta’ Saint Andrew’s Development Company Limited, u sussegwentment kienu bnew fuqha l-fond de quo.
Illi meta l-attur xtraw l-imsemmi fond fid-data fuq indikata, l-art biswit l-istess fond ma kienitx ghadha zviluppata u kienet tappartjeni lil Margaret Rose u Carmel, konjugi Inguanez li huma kienu xtraw minghand is-socjeta’

[1] Fol.42
[2] Nota eccezzjonijiet – fol.16
[3] Fol.29 et seq.
[4] Fol.35 et seq.

Maurice Captin Limited permezz ta’ kuntratt datat 17 ta’ Jannar 1979 in atti Nutar George Bonello Dupuis. Sussegwentment il-konjugi Inguanez taw b’ donazzjoni l-art lill-konvenut Colin Grech permezz ta’ kuntratt datat 5 ta’ Marzu 1998 in atti l-istess Nutar.

Illi wara li l-konvenut Colin Grech akkwista din l-art biswit il-fond tal-attur huwa beda jibni fuqha u appoggja mal-hajt tal-fond tal-atturi. Il-kostruzzjoni fuq l-art tal-konvenut tlestiet ghal habta ta’ Awissu 2000.

Sussegwentement l-atturi baghtu l-imsemmi kont lill-konvenut biex jithallsu tal-appogg prattikat, izda l-konvenuti sostnew li l-appogg kien diga’ thallas lill-awturi tal-atturi. Huma jibbazaw it-tesi taghhom principalment fuq dikjarazzjoni maghmula mis-socjeta’ Maurice Captur Limited lil konjugi Inguanez fil-kuntratt ta’ kompravendita datat 17 ta’ Jannar 1979, u subordinament fuq ittra mibghuta mill-Perit Maurice Captur lil Lino Inguanez datata 31 ta’ Ottubru 1978.[5]

Illi d-dikjarazzjoni kontenuta fl-imsemmi kuntratt taqra hekk: “Il-kompratrici [il-konjugi Inguanez] ma thallas ebda dritt ta’ appogg li gia gew imhallsa mill-kumpanija venditrici [is-socjeta’ Maurice Captur Limited].”[6] Jigi osservat li hadd mill-atturi ma kien parti f’ dan il-kuntratt.

Illi fl-ittra fuq imsemmija, Maurice Captur kien kiteb hekk lil Lino Inguanez: “This means that I will pay the owners of the appoggi myself. In fact one of them has already been paid and the other I will settle sometime next month.”[7]

It-tesi tal-konvenuti sserrah fuq dawn iz-zewg dikjarazzjonijiet maghmula mill-istess persuna, il-Perit Maurice Captur: wahda f’ ittra privata u l-ohra f’ kuntratt pubbliku.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

---

[5] Fol.69 et seq.
[6] Fol.19
[7] Fol.69

Illi qabel xejn ghandu jigi rilevat li mhux qed jigi kontestat il-fatt [ut sic] li gie prattikat, minn naha tal-konvenuti, l-appogg fuq il-hajt divizorju mibni mill-atturi. Kif lanqas ma hemm kwistjoni dwar l-obbligu li jithallas kumpens skond il-ligi a bazi tal-appogg prattikat. Dak li qed jigi kontestat huwa d-dritt tal-atturi li jippercepixxu s-somma pretiza bhala kumpens ghall-appogg, stante li, skond il-konvenuti dina kienet diga' thallset lill-awturi tat-titolu tal-atturi u cioe' lil-konjugi Inguanez.

Ghalhekk in propositu huwa applikabbli l-principju legali li onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat: l-oneru tal-prova tal-fatt jirrisjedi fuq minn qed jallega dak il-fatt. F' dan il-kaz huma l-konvenuti li qed jallegaw li "l-appogg kien diga' thallas" u ghalhekk hija applikabbli fil-konfront taghhom *reus in excipiendo fit actor*. Fi kliem iehor, gjaladarba rrizulta inkontestat li l-konvenuti appoggjaw mal-hajt divizorju tal-atturi u rrendewh komuni, il-prova tal-pagament tal-kumpens eccepit mill-konvenuti tispetta lill-istess konveuti.

Illi rigward l-elementi ta' prova li tressqu mill-konvenuti b' appogg ghat-tesi taghhom, huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi ghandu jirrizulta manifest li l-kontenut ta' ittra privata per se li fiha l-Perit Captur qed jallega l-pagament tal-appogg mhijex prova sodisfacenti li dak il-pagament kien fil-fatt gie effettwat. *Multo magis* meta fil-kaz prezenti l-imsemmi perit ma kienx f' posizzjoni, minhabba t-trapass taz-zmien u d-diversi kuntratti maghmula f' dawk l-inhawi, li jiftakar xejn dwar dan l-allegat pagament. Inoltre, il-Qorti tosserva li fl-istess ittra l-Perit Captur iddikjara li huwa kien hallas appogg ta' naha "and the other I will settle next month." Ma hemm xejn x' jindika li l-appogg li kien qal li hallas kien fil-fatt jirreferi ghal dak pretiz mill-atturi.

[2] Illi l-istess konsiderazzjoni tapplika ghad-dikjarazzjoni maghmula mill-istess Perit fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1997. Il-fatt li din d-dikjarazzjoni saret f' att pubbliku xorta wahda ma jirrendhiex prova sodisfacenti li tinnewtralizza l-pretensjoni attrici. Din hi dikjarazzjoni ta' hlas, imma <u>mhux</u>

prova ta' hlas bhala ma kienet tkun ricevuta jew dikjarazzjoni li l-flus kienu qed jithallsu prezenzjalment fuq il-kuntratt.

Mill-premess ghandu jrrizulta car li l-konvenuti ma rnexxielhom jipprovaw l-allegazzjoni taghhom li l-appogg kien thallas lill-awturi tal-atturi li la kienu parti fl-imsemmi kuntratt u wisq anqas involuti fil-kontenut tal-imsemmija ittra. Ir-rapport guridiku bejn Maurice Captur Limited u l-konjugi Inguanez, manifestat fl-imsemmi kuntratt, huwa *res inter alios acta* kemm ghall-konjugi Warrington awturi tal-atturi, u izjed u izjed ghall-atturi stess, li t-tnejn kemm huma ma hadux sehem f' dak ir-rapport guridiku u ma hadux parti fil-kuntratt, u ghalhekk dak li sar u li ntqal fl-imsemmi att ma jistax jitqies bhala prova sodisfacenti fil-konfront ta' l-atturi jew l-awturi taghhom. *Multo magis* tenut kont tal-fatt li l-armla Elvira Warrington fl-affidavit taghha cahdet li qatt hadet flus tal-appogg.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehema li l-konvenuti ma rnexxielhomx jipprovaw l-allegazzjoni taghhom li l-flus tal-appogg kienu diga thallsu lill-awturi tal-atturi. Ghaldaqstant gjaladarba rrizulta nkontestat li l-konvenuti bhala proprjetarji tal-art biswit il-fond tal-atturi, ipprattikaw appogg fuq il-hajt divizorju mibni mill-atturi, u gjaladarba ma rrizultax provat li l-kumpens kien effettivament thallas, allura t-talba attrici hija gustifikata u timmerita li tigi milqugha.

Rigward l-ammont mitlub, jigi osservat li dana gie komputat mill-Perit Alberto Miceli Farrugia li hareg kont dettaljat u li gie konfermat minnu bil-gurament, u li ma giex kontestat mill-konvenuti. Ghaldaqstant dan l-ammont ghandu jitqies bhala korret u dovut lill-atturi.

In fine, rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, jigi osservat li mill-kuntratt tal-5 ta' Marzu 1998 jirrizulta li l-proprjeta' tal-art in kwistjoni tghajjat biss lill-konvenut Colin Grech, u mhux lill-konvenuta Cinzia Grech, u ghalhekk din ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi [1] tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tillibera lil konvenuta Cinzia Grech mill-osservanza tal-gudizzju, a spejjez tal-atturi; u [2] tirrespingi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Colin Grech, u fil-konfront tieghu, tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti u tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta’ sitt mija erba u ghoxrin lira maltin u seba u hamsin centemzu [Lm624.57], flimkien mal-imghax legali mid-data tan-notifika tal-att tac-citazzjoni [22 ta’ Ottubru 2001], u bl-ispejjez kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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