Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Appell Civili - Ghawdex Numru. 5/2012/2

John u Salvina konjugi Pace

Vs

Brian Azzopardi

Permezz ta' sentenza tas-17 ta' Settembru 2013 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar:-

i. Ikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' Ewro1,455.41 appogg wara li ghamel uzu mill-hitan proprjeta tal-atturi formanti parti mill-binja taghhom fi Triq il-Frilla, Ghajnsielem.
ii. Cahad ir-rikonvenzjoni tal-konvenut li biha talab il-hlas ta' Ewro1,508.76 rapprezentanti spejjez zejda li qal li ghamel meta bena l-art tieghu b'konsegwenza ta' qtugh ta' blat li sar mill-atturi, u dan skond skrittura fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani tat-12 ta' Novembru 1995.

Fis-7 ta’ Frar 2012 l-atturi ipprezentaw avviz fejn talbu l-hlas ta’ Ewro1,455.41 flimkien mat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, imghax u spejjez tal-kawza, bhala hlas ta’ appogg:

“.... wara li inti appoggajt u ghamilt uzu mill-hitan proprjeta tar-rikorrenti formanti parti mill-binja taghhom fi Triq il-Firilla, Ghajnsielem. Dan l-appogg u uzu sar minnek stess fil-kors tal-izvilupp tas-sit li illum huwa tieghek u li jigi ezattament adjacenti ghall-proprjeta’ tar-rikorrenti fl-istess Triq il-Firilla, Ghajnsielem.”.

Il-konvenut oppona t-talba billi qal li x-xoghol ghamlu fi hwejgu u li r-relazzjoni bejn il-partijiet hi regolata minn kuntratt tat-12 ta’ Novembru 1995. Il-konvenut ippropona wkoll rikonvenzjoni ghall-hlas ta’ Ewro1,508.86 u Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, spejjez zejda li ghamel meta zviluppa l-art tieghu b’konsegwenza tal-qtugh ta’ blat li ghamlu l-atturi.

L-atturi oggezzjonaw ghar-rikonvenzjoni u jsostnu li ebda hlas mhu dovut lill-konvenut. Qalu li l-ispejjez li qal li ghamel il-konvenut saru ghal beneficcju tieghu fil-proprjeta tieghu, u mhux ghaliex ix-xogholijiet kienu mehtiega minhabba dak li ghamlu l-atturi fil-proprjeta’ taghhom.

Azzopardi appella mis-sentenza. L-aggravji huma li:-

1. It-Tribunal ma qiesx il-principji legali relatati ma’ dan il-kaz;
2. It-Tribunal ma qiesx l-iskrittura li kienet saret bejn il-partijiet fil-presenza tal-perit Emanuel Vella u tranzuntata fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani;
3. Hu ma ghamilx uzu minn hajt tal-appellati izda minn hajt tieghu. Hajt li kien mibni fil-proprjeta’ tieghu. Pace stess iddikjara li l-hajt inbena fil-proprjeta’ ta’ Azzopardi. Ghalhekk it-Tribunal qatt ma seta jikkundanna lil Azzopardi jhallas ghall-appogg peress li ma sar l-ebda appogg;
4. Il-hajt li dwaru l-appellati talbu l-hlas kellu jsir ghas-spejjez taghhom. Hekk jinghad fil-kuntratt;

5. L-ispejjez zejda li ghamel fil-proprjeta' hu regolat mill-iskrittura. Hemm ness bejn l-ispejjez zejda u l-qtugh ta' blat li ghamel Pace. L-appellant kellu jiskava iktar blat peress li l-qatran fil-hajt li kienu bnew l-appellati kien f'livell iktar baxx minn dak li ried jasal ghalih l-appellant;

Pace wiegbu u qalu li ma kienx hemm bazi ghalfejn is-sentenza tat-Tribunal ghandha tithassar.

F'kuntratt tat-12 ta' Novembru 1995 pubblikat min-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 13) li li gie ffirmat bejn l-appellati Pace u l-genituri tal-appellant, kien gie ddikjarat li:-

- Il-konjugi Azzopardi huma proprjetarji tal-plot numru 37, Ta' Kassja, limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex b'kejl ta' 187 metri kwadri;
- Il-konjugi Pace huma s-sidien tal-plot numru 38, Ta' Kassja, limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex b'kejl ta' 187 metri kwadri;
- Pace ser jiskavaw u jizviluppaw l-art taghhom u sabiex jevitaw kwistjonijiet fil-futur ftehemu li kellhom japplikaw il-kundizzjonijiet pattwiti fi skrittura datata 17 ta' Novembru 1995 u annessa mal-kuntratt, fejn jinghad:-

"1) John Pace se jaqta' l-blat fi Plot 37, proprjeta ta' Carmel Azzopardi, sabiex ikun jista' jibni l-hajt divizorju. Dan ser jinbena kollu fil-proprjeta' ta' Pace.
2) Pace ikun obbligat li jtella a spejjez tieghu, hajt fil-proprjeta ta' Azzopardi, sal-livell tal-blat ta' Plot 37, biex meta Azzopardi jigri biex jibni plot tieghu, hu jkun jista' jibni fuqu.
3) Barra minn dan, Pace jibqa' responsabbli ghal kwalunkwe spejjez zejda li jkun kostrett li jaghmel Azzopardi, meta jigi biex jizviluppa l-plot tieghu, konsegwenza tal-qtugh tal-bla li jkun qata' Pace.".
Wara li l-qorti rat l-atti, taghmel dawn l-osserevazzjonijiet:-

1. L-appellati jippretendu spejjez ghall-hajt li bnew fl-art li qabel kienet tal-genituri tal-appellat[1]. Fil-fehma tal-qorti l-ebda hlas mhu dovut mill-appellant meta tqies li:-

(a) Il-hajt li ghamel uzu minnu kien diga' mibni kollu fil-proprjeta' tieghu. Hajt li nbena mill-appellati fil-proprjeta' li qabel kienet tal-konjugi Azzopardi (il-genituri tal-appellanti) fit-termini tal-kuntratt fuq imsemmi;
(b) Il-proprjeta' tal-hajt kienet tas-sid fejn inbena l-hajt, cjoe' l-konjugi Azzopardi. Il-pretensjoni tal-appellati hi ghall-hlas ta' appogg. F'dan il-kaz ma sehh l-ebda appogg ghaliex kull ma sar kien li l-appellant bena fuq hajt li sab fl-art li akkwista minghand il-genituri tieghu. L-appogg kien isehh li kieku l-appellant qabbad mal-hajt divizorju li bnew l-appellati Pace fil-proprjeta taghhom. Fl-Artikolu 418(1) tal-Kodici Civili jinghad li *"Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu....."*. F'dan il-kaz l-appellant ma ghamilx komuni l-hajt li l-appellati Pace bnew fl-art taghhom. L-appellant ghamel uzu mill-hajt li sab fil-proprjeta tieghu, u li kien inbena minn Pace skond l-obbligazzjoni li assumew fil-kuntratt fuq imsemmi.
(c) Ghalkemm il-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1995 sar bejn il-konjugi Pace u l-konjugi Azzopardi u l-appellanti ma kienx parti ghalih, jibqa' fatt li f'dak il-ftehim jinghad car u tond li *"Pace ikun obbligat li jtella'* ***a spejjez tieghu****, hajt fil-proprjeta ta' Azzopardi, sal-livell tal-blat ta' Plot 37......."*. Hu evidenti li bis-sahha tal-kuntratt il-partijiet kienu ftehemu li Pace ma jzommx id-distanza legali kontemplata mil-ligi. B'dan li fil-proprjeta' ta' Azzopardi Pace kellhom jibnu, **ghas-spejjez taghhom**, hajt ***"sal-livell tal-blat"***. Mela m'hemmx dubju li l-hajt kellu jinbena ghas-spejjez tal-appellati Pace. Li kieku kien hemm xi intenzjoni li l-appellati Pace jithallsu tal-ispejjez li ghamlu biex inbena l-hajt fil-proprjeta tal-konjugi Azzopardi, ma kienx jinghad li ser jibnu l-hajt ghas-spejjez taghhom. Hajt li fil-fatt bnew u li mill-provi l-qorti fehemet li nbena fiz-zmien li l-konjugi Azzopardi kienu ghadhom sidien tal-plot numru 38. Mela l-materja nghalqet hekk kif inbena l-hajt

---

[1] L-appellat Pace xehed: *"Nixtieq nippreciza li t-talba tieghi hi limitata ghal dak il-hajt li jien kont bnejt mil-livell tal-blat l-isfel. X'sar minn dak il-livell 'l fuq minn Azzopardi jien ma jinteressaniex."* (fol. 34).

fil-proprjeta tal-konjugi Azzopardi. Issa l-appellati ma jistghux jippretendu hlas minghand it-terz, cjoe' l-appellanti, ghas-semplici fatt li dahal haddiehor fix-xena. Meta bnew il-hajt ghas-spejjez taghhom kienu sempliciment qeghdin iwettqu obbligazzjoni li dahlu volontarjament ghaliha, u 'l fatt li wara l-art giet akkwistata minn terza persuna (l-appellant) ma jatix lill-appellati Pace xi drittijiet godda.

2. Fir-rigward tar-rikonvenzjoni, il-qorti hi tal-fehma li:

(a) L-appellanti ma jistax jinvoka l-kuntratt fir-rigward ta' spejjez li qieghed ighid li kellu jaghmel biex jizviluppa l-proprjeta tieghu kif ried hu. Hu ma kienx parti ghal dak il-kuntratt. Ghalhekk in kwantu l-pretensjoni tieghu hi bazata fuq klawzola li hemm fil-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1995, ma tistax tirnexxi. Inoltre mill-kuntratt hu evidenti li l-konjugi Azzopardi ffirmaw il-kuntratt fl-interess personali taghhom u mhux ta' xi terzi, huma min huma.

(b) F'kull kaz fir-rikors tal-appell Azzopardi qal li l-ispejjez zejda kellu jaghmilhom ghaliex *".... kellu jiskava ulterjorment peress li l-qatran fil-hajt li kienu bnew l-appellati kien f'livell (iktar) baxx minn dak li xtaq li jasal ghalih l-appellant"* . Il-qorti m'ghandix ghalfejn tiddubita li l-hajt li nbena fil-proprjeta' ta' Azzopardi kien skond kif ftehemu l-partijiet li ffirmaw il-kuntratt. Fl-atti m'hemm l-ebda prova li matul is-snin kien hemm xi oggezzjoni mill-konjugi Azzopardi ghal mod kif l-appellati Pace kienu bnew il-hajt. M'ghandux ikun li ghaliex l-akkwirent il-gdid (l-appellant) ghogbu li jizviluppa l-proprjeta li akkwista minghand il-genituri tieghu bil-mod li xtaq hu, jipprova jaghmel kapital mill-ftehim li ghamlu l-genituri tieghu ma' Pace u jinterpretah bil-mod li jaqbel lilu.

Ghalhekk it-Tribunal ghamel sew meta cahad ir-rikonvenzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tvarja s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fis-sens li thassar dik il-parti fejn laqghet it-talba tal-konjugi Pace u kkundannat lil Azzopardi jhallashom is-somma ta' Ewro1,455.41, flimkien mat-Taxxa Fuq il-

Valur Mizjud u imghax, u tichad it-talba tal-appellati Pace.
2. Tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar f'dik il-parti fejn cahdet ir-rikonvenzjoni, u tichad l-appell ta' Azzopardi in kwantu dan jirreferi ghar-rikonvenzjoni.

Spejjez relatati mat-talba huma a karigu tal-appellati Pace filwaqt li spejjez relatati mar-rikonvenzjoni huma a karigu tal-appellanti Azzopardi. Spejjez tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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