FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 24 ta' Frar 2021

Talba Nru: 81/19 CZ

Carmel Marmara'

vs.

Josef Cassar u b'digriet tas-26 t'Ottubru 2019 zdiedu l-kliem 'bhala amministratur tal-Blokka 110, St. Mary Flats, Triq il-Gifen, Bugibba'

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-atturi mressqa fl-24 ta' Gunju 2019 li biha premettew illi:

Illi din hija istanza fejn ir-rikorrenti Carmel Marmara' qieghed jitlob il-hlas tas-somma suindika u cioe' seba' mitt Euro (€700) konsistenti fi spejjez illi r-rikorrenti kellu jaghmel sabiex gab bowser fiz-zewg dati indikati, (zewg okkazjonijiet), u dan sabiex seta' jbattal il-garage bin-numru 102, 'St Mary Garage', fi Triq il-Gifen, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, mid-drenagg illi far fiz-zewg okkazjonijiet fl-imsemmi garage, propjeta' tal-mittenti, u dan minhabba nuqqas ta' tehid ta' mizuri, jew tiswijiet jew manutenzjoni, mill-konvenut Josef Cassar bhala amministratur tal-

blokka 110 'St. Mary', Triq il-Gifen, Bugibba; tal-inspection box tal-imsemmija blokka, liema inspection box tinsab fil-garage bin-numru 104, Triq il-Gifen, Bugibba, adjacenti ghall-garage propjeta' tal-mittenti.

Illi minkejja li Josef Cassar gie interpellat diversi drabi sabiex jiehu dawn il-mizuri inkluza wkoll ittra gudizzjarja fl-ismijiet premessi ipprezentata nhar it-22 ta' Jannar 2019 (numru 248/2019).

Qed jigu wkoll annessi id-dokumenti markata Dok. CM1 sa Dok. CM6.

Ra r-risposta tal-konvenut imressqa fil-21 ta' Gunju 2019 li permezz taghha eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok u u b'mod preliminari l-azzjoni odjerna hija irritwali u nulla in kwantu illi giet intavolata fil-konfront tal-intimat fil-vesti tieghu personali u mhux bhala amministratur ta' St. Mary Flats Assocation;

Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju, u fil-mertu, it-talbiet maghmula mill-attur fil-konfront tal-intimat huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom. Jinghad illi – a kuntrarju ta' dak iddikjarat mill-attur fl-avviz promotur – ampjament ser jirrizulta illi ma jissussisti assolutament l-ebda nuqqas da parti tal-intimat illi ilu sentejn shah (dejjem fil-kapacita' tieghu bhala amministratur tal-assocjazzjoni surriferita) jaghmel l-almu tieghu u jiehu mizuri varji biex tigi identifikata u rizolta l-problema fil-katusi tad-drenagg, inkluz billi jzomm komunikazzjoni mad-Dipartiment tas-Sanita' fir-rigward;

Illi ***fit-tielet lok*** u wkoll minghajr pregudizzju l-attur ghandu jgib il-prova ta' kwalsiasi spejjez u/jew dannu allegatament minnu nkorsi jew sofruti kif premess fl-avviz promotur;

Illi ***fir-raba' lok*** u wkoll minghajr pregudizzju kwalsiasi spejjez u/jew dannu illi seta' sofra l-attur kif allegat fl-avviz promotur huwa unikament konsegwenza tal-fatt illi – minkejja li l-istess attur kien ben konxju tal-problema ezistenti u li s-sors taghha kien ghadu ma giex identifikat – huwa naqas ghal kollox milli jiehu l-mizuri kawtelatorji semplici li gew rakkommandati lilu fir-rigward sabiex jevita jew almenu jimminimizza l-possibilita' illi huwa jsofri d-dannu bhala konsegwenza tal-istess problema.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Ra illi b'digriet tas-26 ta' Gunju 2019 laqa' t-talba tal-attur sabiex fl-okkju, wara isem il-konvent, jizdiedu l-kliem 'bhala amministratur tal-blokka 110, St. Mary Flats, Triq il-Gifen, Bugibba'.

Sema' x-xiehda tal-attur[1], Aldo Seguna[2], u l-konvenut[3].

Sema' t-trattazzjoni fis-seduta tal-1 ta' Frar 2021.

---

[1] Fol. 26, u kontro-ezami fis-seduta tal-1 ta' Frar 2021
[2] Fol. 60
[3] Fol. 66

Ra illi l-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi **l-attur** jghid illi fl-1996 xtara l-garage in kwestjoni li kellu wkoll toilet. Gara illi zmien wara beda jisma' tbaqbiq fl-istess toilet u gharraf lill-konvenut, bhala amministratur tal-blokka ta' appartamenti fejn hemm dan il-garage b'dan kollu, u dan tal-ahhar qallu li dikk kienet arja fil-katusi. Sussegwentement minn dan it-toilet beda hiereg id-drenagg, li beda jimlielu n-naha ta' gewwa tal-garage tieghu. L-attur xehed illi fil-garage ta' hdejh kien hemm `inspection box`. F'okkazjoni minnhom, fit-28 ta' Gunju 2019, il-garage tal-attur ghereq b'dan id-drenagg u kellu jgib bowser li swielu mitejn Euro (€200) sabiex inaddaflu l-garage u l-inspection box. Il-garage rega' mtela ghal darb'ohra u din id-darba kien naddaflu l-kovnenut, a spejjez tieghu. Sussegwentemnt dan id-drenagg rega' far fil-15 ta' Jannar 2019,x u n-nefqa biex tnaddaf il-garage kienet ta' hames mitt Euro (€500). Sussegwentement l-attur kellu jsodd it-toilet biex ma jibqax ifur.

Illi **Aldo Seguna** xehed illi kien hu illi kien mar darbtejn biex inaddaf id-drenagg li hareg, u f'okkazjoni minnhom kien mar kemm biex inaddaf kif ukoll biex jiftah is-sistema. Ricevuti ghall-hlas ta' dan ix-xoghol ma harigx, pero' ftakar li kien mar darbtejn ghand l-attur fuq dan ix-xoghol.

Illi **l-konvenut** qal li huwa l-amministatur ta St. Mary Flats xehed illi din il-problema kienet ilha zmien qabel ma ssenjalaha l-attur, u kull darba kien jipprova jfittex is-sufun biex jara minn fejn kien qed jirrizulta s-sadd. Kien anke jghajjat lid-Dipartiment tas-Sanita', izda mbaghad irrizultalu illi l-uniku mezz li kellu biex jirranga kien mill-garage ta' hdejn l-attur, ghaliex f'dan il-garage kien hemm

inspection box. Meta qala' l-art ta' dan il-garage innota li kien hemm mill-inqas tliet materjali differenti li kienu qed jintuzaw ghall-katusi u kienu jinghaqdu f'dan il-post. Dawn kellhom diversi *leaks*. Gab il-bowser diversi drabi biex inaddaf is-sistema, izda l-problema baqghet. Il-konvenut flimkien ma' haddiehor finalment qala' l-art tal-garage ta' magenb l-attur u naddaf is-sistema mill-kumulu li kien ingabar fiha matul iz-zmien. Il-konvenut specifika li din kienet sistema li kienet tapparjteni ghall-appartamenti li taghhom huwa amministratur, tant li specifika li kien hemm anke xi nies li joqoghdu fl-appartamenti li minn zmien ghal iehor kienu jitfghu anke craret fis-sistema tad-drenagg. Ix-xoghol kollu li sar ghall-ftuh u t-tiswija tad-drenagg fil-fatt thallas mill-assocjazzjoni tal-appartamenti, hlief ghal dak ix-xoghol i ghamel l-attur separtament, u dan ghaliex il-konvenut specifikament qal lill-attur li jekk dan tal-ahhar ma kienx ha jhallas il-mizata, ma kienx ha jaghmillu iktar xoghol. F'dan il-punt l-attur kien wiegeb li, bhala sid tal-garage, ma kienx obbligat ihallas mizati.

Ikkunsidra ultejorment;

Illi s-sistema tad-drenagg li kienet problematika kienet interament tappartjeni lill-appartamenti li hemm fuq il-garage tal-attur u fuq garaxxijiet ta' ohrajn magenbu. Jirrizulta illi l-attur kellu biss fergha minn din is-sistema li kienet tghaddi ghal gol-garage tieghu, fejn kellu toilet, li sussegwentement imblokka.

Illi ghalkemm il-konvenut jinsisti li ghamel hafna xoghol sabiex is-sistema titnaddaf u tissewwa, kif fil-fatt jidher mill-varji ricevuti li esebixxa, jirrizulta xorta wahda izda illi l-problema baqghet ghaddejja ghal xi zmien, sakemm ghamel ix-xoghol finali li kien jinvolvi l-qlugh tal-art tal-garage ta' magenb l-attur.

Illi ghalkemm it-Tribunal jifhem illi l-konvenut kien ghamel zmien jaghmel l-almu tieghu sabiex jirrimedja s-sitwazzjoni, jirrizulta min-naha l-ohra illi l-attur ma kellu assolutment l-ebda htija ghall-fatt illi s-sistema tad-drenagg kienet difettuza u

kienet qed tinstadd. Zgur ma jistax jinghad illi hu kien ghamel xi haga li biha aggrava s-sitwazzjoni.

Illi jirrizulta lit-Tribunal illi l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata biz-zieda fl-okku li saret fis-26 ta' Gunju 2019.

Illi kwantu ghat-tieni eccezzjoni, u cioe' dik illi l-konvenut ghamel l-almu tieghu biex jirrimedja s-sitwazzjoni, filwaqt li kif gia' inghad it-Tribunal fehem li fil-fatt hekk kien, jirrizulta izda xorta wahda illi ma kienx sar bizzejjed sabiex is-sitwazzjoni tigi rimedjata kif imiss, tant illi s-sitwazzjoni giet rimedjata meta sar ix-xoghol ahhari – u kien ikun iktar utli, kieku kien possibbli, li dak ix-xoghol sar qabel, ghaliex kien jiffranka l-ispejjez ghal kulhadd.

Illi kwantu ghat-tielet eccezzjoni, u cioe' dwar il-prova tal-ispejjez li ghamel l-attur, it-Tribunal jirrizultalu illi l-attur verament hallas is-somma msemmija fuq zewg okkazjonijet. Ix-xhud Aldo Seguna, ghalkemm ma hareg l-ebda ricevuta, xehed illi l-attur kien hallsu f'zewg okkazjonijet permezz ta' cekkijiet. Kwantu ghall-quantum, anke jekk wiehed jara l-istess ricevuti esebiti mill-konvenut stess ghax-xogholijiet li huwa ghamel sabiex jiftah is-sistema, jirrizulta illi l-ammonti mitluba mill-attur huma ragonevoli u simili hafna tal-ammonti prezentati mill-konvenut stess. Ghalhekk it-Tribunal, kwantu ghall-ispejjez qieghed iqis illi l-prova tal-hlasijiet maghmula saret.

Illi kwantu ghar-raba' eccezzjoni, u cioe' dik illi l-attur ma hax il-mizuri kawtelatorji mehtiega – jirrizulta lit-Tribunal illi s-soluzzjoni ma kinitx dik illi l-attur jaghlaq b'mod indefinit is-sistema min-naha tal-garage tieghu. Jekk kien hemm sistema tad-drenagg li kienet difettuza, kellha tkun din is-sistema li tissewwa u mhux li l-attur jiccahhad mill-uzu tal-facilita' li kellu. Kif qal il-konvenut stess, din is-sistema kienet tappartjeni ghall-appartamenti, u kien hemm diversi drabi li sar xoghol fuqha li thallas mill-assocjazzjoni tal-appartamenti. Fuq kollox anke l-istess kuntratt

t'akkwist tal-attur jindika li l-propjeta' tiegħu hija soggetta għas-servitu' ta' katusi għaddejjin minnha tal-propjeta' sovrastanti[4], kif ukoll bid-dritt ta' manutenzjoni tal-istess katusi a favur tas-sidien tal-propjetajiet sovrastanti, u bid-dritt li jikkomunika d-drenaġġ ma' dak ġia' ezistenti. F'dan ir-rigward għalhekk, hija l-istess assoċjazzjoni li trid twieġeb għall-ħsarat li jseħħu lil ħaddieħor minn din is-sistema li taqdi lilha. Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal isib illi t-talbiet tal-attur huma fondati u jisthoqq li jintlaqgħu.

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, jilqa' t-talbiet tal-attur, u jordna lill-konvenut bħala amministratur tal-blokka 110, St. Mary Flats, Triq il-Gifen, Bugibba, sabiex iħallas lill-attur is-somma ta' seba' mitt Euro (€700), bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut fil-kwalita' tiegħu premessa.

Dr. Claudio Żammit

Ġudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Reġistratur

[4] Sottolinear tat-Tribunal