MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2004

Talba Numru. 752/2000/1

Maria Ediwna Spiteri u Mario Spiteri

vs

Maria Antonia Gerada u b'digriet tal-25 ta' Settembru 2000 gie kjamat in kawza Joseph Gerada u b'digriet tal-21 ta' Novembru 2000 gew kjamati in kawza Anton Farrugia, Louise Farrugia u Pierre Gerada

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-12 ta' Mejju 2000, fejn intalab li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-atturi s-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120.00), rapprezentanti sehem dovut mill-konvenuta ghall-ispejjes sabiex isir xoghol ta' stallazzjoni ta' katusi godda li sar fil-blokk ta' appartamenti numru 25A, Triq il-Vitorja, L-Isla u li huma komuni ghall-kontendenti.

Ra r-Risposta tal-konvenuta fejn hija eccepiet is-segwenti:-
Preliminarjament Maria Antonia Gerada m'hijiex wahidha l-legittima kontraditur billi m'hijiex wahidha propjetarja tal-appartament fi Triq Vitorja, l-Isla.
Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, it-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuta m'hijiex respnsabbli ghall-ispejjes inkorsi minghajr il-kunsens taghha.
Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet tal-25 ta' Setembru 2000 fejn giet ordnata il-kjamata in kawza ta' Joseph Gerada.

Ra r-Risposta tal-kjamat in kawza Joseph Gerada fejn huwa eccepixxa s-segwenti:-
Illi t-talbiet fil-konfront ta' Joseph Gerada huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
Illi Joseph Gerada mhux wahdu l-legittimu kontradittur billi mhux wahdu propjetarju tal-appartament fi Triq Vitorja, l-Isla.
Illi minghajr pregudizzju il-kjamat in kawza mhux responsabbli ghall-ispejjes inkorsi minghajr il-kunsens tieghu.

Ra digriet tal-21 ta' Novembru 2000 fejn giet ordnata il-kjamata in kawza ta' Anton Gerada, Louise Farrugia u Pierre Gerada.

Ra n-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri prezntata mill-konvenuta u mill-kjamati in kawza fejn huma eccepew il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16.

Ra s-sentenza tal-Onorabbli tal-Appell tal-25 ta' Ottubru 2002 fejn giet revokata is-sentenza ta' dan it-Tribunal tal-24 ta' Settembru 2001 u fejn giet ukoll michuda l-ecezzjoni ta' preskeizzjoni moghtija mill-konvenuta u l-kjamati in kawza fl-istadju tal-appell ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 u fejn il-kawza giet rimandata quddiem dan it-Tribunal sabiex jinstema' u jigi deciz il-mertu.

Ra r-Risposta ulterjuri prezentata mill-konvenuta u mill-kjamati in kawza fejn huma eccepew is-segwenti:-
It-talba attrici hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2147(c) tal-Kap.16.
Minghajr pregudizzju ghal fuq espost it-talba attrici hi preskritta ai termini tal-Artkolu 2148 (a) tal-Kodici Civili.
Minghjar pregudizzju ghal fuq espost it-talba attrici hi preskritta ai termini tal-Artikolu 249(a) tal-Kodici Civili.
Minghajr pregudizzju it-talba attrici hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Ra l-verbali tas-seduti tad-19 ta’ Settembru 2003 u tad-19 ta’ Novembru 2003 fejn il-partijiet qablu li l-kawza tigi deciza kemm in kwantu jirrigwarda l-eccezzjonijiet ta’ preskeizzjoni sollevati mill-konvenuta u mill-kjamati in kawza kif ukoll in kwantu jirrigwarda l-mertu.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukat difensur tal-attrici.

Ikkunsidra:

Illi l-konvenuta u l-kjaamati in kawza eccepew ulterjorment il-preskrizzjoni taht diversi Artikoli tal-Kap. 16. Giet eccepita l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2147(c), 2148(a), 2149(a) u 2156(f). L-artikolu 2147(c) jistabbilixxi l-preskrizzjoni ta’ sena u jirrigwarda “l-azzjonijiet tas-sefturi jew persuni ohra imhallsin bix-xahar, tal-artigjani jew tal-haddiema bil-gurnata, ghall-hlas tal-granet tal-pagi, tas-salarji jew tal-forrnituri li jkollhom jiehdu”. Fis-seduta tad-19 ta’ Novembru 2003 l-attrici precizat li l-azzjoni taghha tirrigwarda r-rifuzjoni ta’ zeewg terzi tal-ammont imhallas minnha ghal xoghlijiet ta’’ tibdil ta’ katusi fi blokk appartamenti bhala sehem il-konvenuta u l-kjamati in kawza qua ko-propjetarji tal-blokk 25A, fi Triq il-Vitorja, l-Isla. Din l-azzjoni certament ma tistax titqies li tinkwadra ruhha fil-parametri tal-Artikolu 2147(c) appena citat u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-konvenuta u l-kjamati in kawza eccepew il-preskrizzjoni wkoll ai termini tal-Aartikolu 2148(a) li hija preskrizzjoni ta’ tmintax il-xahar u tirrigwarda “azzjonijiet ta’’ skrapar, mastrudaxxi, bennejja, bajjada, haddieda, argentieri,

arluggjara, u ta’ persuni ohra li jahdmu sengha jew arti mekkanika, ghall-prezz tal-opri jew tax-xoghlijiet taghhom, jew tal-materjal li jfornu”. L-azzjoni attrici ceertament ma tirrigwardax ammont dovut bhala prezz ta’ xoghlijiet ta’ persuni li jahdmu sengha jew arti mekkkanika u ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-konvenuta u l-kjamati in kawza eccepew il-preskrizzjoni ta’ sentejn ai termini tal-Artikolu 2149(a) liema preskrizzjoni titratta dwar azzjonijiet ta’ bennejja ta’ bastimenti jew bcejjec ohra tal-bahar, u ta kuntratturi ta’ bini iehor jew ta’ xoghlijiet ohra ta’ njam, gebel jew materjal iehor, ghall-opri mahdumin minnhom jew ghall-matejal li jfornu”. L-azzjoni attrici l-anqas ma tista’ tinghad li tinkwadra ruhha f’dan l-Artikolu appena citat u ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Fil-fehma tat-Tribunal il-preskrizzjoni applikabbli ghall-azzjoni attrici hija dik ta’ hames snin kif kontemplata fl-Artikolu 2156(f) u l-konvenuta u l-kjamati fil-kawza eccepew il-preskrizzjoni a tenur ta’ dan l-Artikolu wkoll izda, kif intqal aktar il-fuq, din l-eccezzjoni diga’ giet michuda mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta’ Otttubru 2002 wara li din l-eccezzjoni giet sollevata fl-istadju tal-Appell u ghalhekk ma setghatx terga’ tigi sollevata quddiem dan it-Tribunal stante li hija ‘res judicata’. Ir-raba’ eccezzjoni sollevata mill-konvenuta u l-kjamati in kawza fin-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri qeghda ghalhekk ukoll yigi michuda.

Kif diga’ ntqal aktar il-fuq l-azzjoni attrici tirrigwarda talba sabiex il-konvenuta tigi kkundannata thallas sehemha mill-ispejjes li saru sabiex jinbidlu l-katusi li huma komuni ghall-kontendenti u li jirrigwardaw il-blokk 25A fi Triq il-Vitorja, l-Isla. L-atturi rnexxilhom jippruvaw li kienu mehtiega riparazzjoiijiet fil-katusi in komuni (ara affidavit ta’ Frances Grech u x-xhieda tal-attrici), li saru x-xoghlijiet fl-imsemmija katusi in komuni u li huma ghamlu tajjeb ghal dawn ix-xoghlijiet (ara l-affiidavit ta’ Emanuel Cutajar a fol. 45 u l-ircevuta minnu rilaxxjata a fol. 47). Il-konvenuta u l-kjamati in kawza sostnew li l-atturi ma talbux il-kunsens taghhom qabel ma ghamlu x-xoghlijiet fil-propjeta’ in

komuni u li kwindi huma m'humiex tenuti jhallsu sehemhom ghsl dawn ix-xoghlijiet. Apparti l-fatt li l-konvenuta u l-kjamati in kawza ma resqux provi fil-mertu ntizi sabiex jippruvaw li l-atturi ma talbux il-kunsens taghhom, t-Tribunal huwa tal-fehma li tali kunsens ma kienx necessarju. L-Artikolu tal-Kap. 16 fil-fatt jipprovdi s-segwenti:-
"Kull wiehed mill-kompropjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb, izda kull wiehed minnhom jista' jehles minn dan l-obbligu billi jcedi l-jeddijiet tieghu in komunjoni".

It-Tribunal jaghmel referenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Ottubru 2000 fil-kawza fl-ismijiet 'John Axisa vs Carmel sive Lino Azzopardi' (Citazzjoni Numru 1024/94) fejn gie ritenut li fejn si tratta ta' xoghol li huwa meqjus bhala necessarju ghall-konservazzjoni tal-haga in komuni m'hemmx bzonn il-kunsens tal-kompropjetarji l-ohra sabiex isir ix-xoghol. Fil-kaz odjern irrizulta li tali xoghlijiet kienu necessarji ghall-konservazzjoni tal-haga in komun u ghalhekk isegwi li l-kunsens tal-konvenuta u tal-kjamati in kawza ma kienx mehtieg.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuta u l-kjamati in kawza jhallsu lill-atturi s-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120.00).

L-ispejjes ta' din l-istanza ghandhom jithallsu nterament mill-konvenuta u mill-kjamati in kawza skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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