



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA**

Seduta tat-28 ta' Dicembru, 2004

Talba Numru. 131/2002

**Joseph Cini, ghan-nom ta' Hamlet Holdings Company
Limited**

vs

Emanuel u Rosaria konjugi Agius

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

“Tghid ghaliex intom konvenuti m'ghandkomx tkunu kkunndannati thallsu s-somma ta' erba' mija u hdax-il lira Maltin (Lm411) liema ammont huwa dovut minnkomp versu l-hlas ta' xogholijiet f'partijiet komuni li saru a beneficcju ta' l-appartament u garaxx illi intom akkwistajtu minghand l-istess socjeta' fi Triq il-Qolla, Marsalforn, Ghawdex bl-imghax legali ta' tmienja fil-mija mid-data tal-erbatax (14) t'Ottubru sad-data ta' l-effettiv pagament.

In oltre ghidu ghaliex intom konvenuti m'ghandkomx tkunu kkundannati sabiex tirritorna lis-sur Joseph Cini films originali taz-zwiemel fl-istat li kienu fih meta nghataw lilkom liema films kienu inghataw lilkom mill-istess Joseph Cini sabiex tkunu tistghu tarawhom u liema films qatt ma kienu ritornati lura.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorja tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju, elfejn u tnejn (2002) u tas-sittax (16) t'Awwissu elfejn u tnejn kif ukoll dawk ta' l-ittra ufficjali spedita lilkom fl-erbatax (14) t'Ottubru, elfejn u tnejn (2002).

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li minn issa intom konvenuti diga intom ingunti.”

Ra r-risposta ghall-avviz tat-talba:

“Nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Jeccepixxu bil-qima:-

1. Illi preliminarjament dan it-Tribunal m'huwix kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dwar it-talba relattiva ghar-restituzzjoni ta' films taz-zwiemel peress li hija biss kompetenti biex titratta talbiet ghall-hlas ta' flus;
2. Illi fil-mertu, it-talbiet attrici qed jigu kkontestati bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-eccipjenti ma ghandu ebda films tax-xorta allegat mill-attur;
3. Illi rigward it-talba ghall-kundanna tal-hlas ghal xoghlijiet li saru fil-partijiet komuni, l-esponenti jeccepixxu illi huma ma humiex tenuti jaghmlu ebda hlasijiet in kwantu ix-xoghol ma sarx skond il-permessi applikabbli bil-ligi u effettivament jirrizulta li dwar l-istess blokk hemm anki ordni ta' infurzar mill-Awtorita' ta' l-lppjanar.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess (i) ix-xoghlijiet li saru mill-attrici ma sarux skond is-sengha u

Kopja Informali ta' Sentenza

I-arti u ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx jigu tenuti jhallsu ghal dawn ix-xoghlijiet, (ii) l-ammont li qieghed jigi mitlub huwa wiehed esagerat bil-bosta u m'ghandux jithallas;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez.”

Ra l-kontrotalba:

“Peress illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' appartament u garaxx minn blokk fi Triq il-Qolla, Marsalforn, Ghawdex, li huma kienu akkwistaw minghand is-socjeta' attrici;

Peress li s-socjeta' attrici naqset fl-obbligi taghha li tlesti l-partijiet komuni u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tal-konvenuti.

Peress illi sabiex ikunu jistghu jutilizzaw il-proprjeta' taghhom u partikolarment ukoll sabiex jeliminaw kull perikolu ghalihom u ghal uliedhom, il-konvenuti ghamlu diversi xoghlijiet fil-partijiet komuni ta' dan il-blokk liema xogholijiet jikkonsistu fil-provvista u twahhil ta' aperturi bl-aluminium, poggaman tat-tarag, xiri u twahhil tal-madum tal-kaxxa tat-tarag, kif ukoll xoghol fis-sistema tad-drenagg a beneficcu tal-blokk intier;

Peress illi ghadu dovut lilhom mis-socjeta' attrici l-ammont ta' mitejn lira Maltija u hamsin centezmu (Lm200.50) bhala sehemha mill-hlasijiet ghal dawn ix-xogholijiet;

Peress illi ghalkemm interpellata diversi drabi s-socjeta' attrici rrifjutat li thallas din is-somma;

Peress illi l-konvenuti qed jitolbu li l-Qorti tikkundanna lis-socjeta' attrici thallas din is-somma flimkien ukoll ma' l-ispejjes ta' dawn il-proceduri u ta' l-ittri interpellatorji datati 29 ta' Marzu 2000 u 6 ta' Awissu 2002.

Ra r-risposta ghall-kontrotalba:

Kopja Informali ta' Sentenza

“Nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Jeccepixxu bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet tal-konjugi Agius huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi mhuwiex minnu illi saru x-xogholijiet kif indikati minnhom;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess:

(i) anke jekk saru kwalunkwe xogholijiet dawn saru b’abbuz u minghajr il-permessi necessarji kemm mill-Awtoritajiet kif ukoll mis-socjeta’ venditrici.

(ii) I-ammont li qiegħed jigi mitlub huwa fi kwalunkwe kaz wieħed esagerat bil-bosta u sproporzjonat u m’ghandux jithallas.”

Sema’ l-provi u acceda fuq il-post fejn saru x-xogholijiet;

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti;

Ikkunsidra:

Illi t-tieni talba – dik għar-restituzzjoni tal-films giet irtirata u għalhekk l-eccezzjonijiet numru wieħed u tnejn li jirrigwardaw l-istess u l-konsegwenzjali nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan it-Tribunal giet ezawrita.

Illi kwantu għat-tielet talba, din qiegħda tigi michuda billi ma jirrizultax li x-xogħol sar f’xi parti tal-bini mhux koperta bil-permess tal-bini. Kif spjega l-ufficjal tal-MEPA, stop notice taffettwa biss dik il-parti tal-korp ta’ bini mhux mibni skond il-permess, u mhux il-korp tal-bini kollu. Ix-xogħol mertu ta’ din il-kawza sar fil-parti komuni ta’ blokk flats li kien kopert bil-permessi mehtiega.

Il-fatti li taw lok għal din il-kawza jistghu jigu hekk rikapitulati:

1. Il-konvenuti xtraw minghand is-socjeta’ attrici appartament fi stat ta’ gebel u saqaf fit-tieni sular,

sovrappost għall-elevated groundfloor level ta' blokk flats bl-isem *Hamlet Court* Triq il-Qolla, Marsalforn. Dan il-flat jikkupa s-sular kollu in kwistjoni. Xtara wkoll garaxx, fi stat ta' gebel u saqaf ukoll, fil-livell l-iktar baxx, fi kliem iehor basement level, accessibbli flimkien ma' garaxxijiet oħrajn minn Triq il-Qolla. Il-garaxx jinstab taht blokk iehor ta' flats li jigi dahar ma' dahar mal-blokk li jifforma parti minnu l-appartament imsemmi. Iz-zewg blokki ta' flats kienu originarjament kollha kemm huma proprjeta' tas-socjeta attrici li kienet responsabbli għall-bini tagħhom.

2. Il-flat u garaxx gew trasferiti skond certi kundizzjonijiet: il-flat gie trasferit bid-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni, bl-obbligu tal-kumpraturi li jhallsu pro rata mill-ispejjez kollha nvoluti għall-finishing tagħhom (fol 59). Il-garaxx kien soggett għad-dritt tal-venditur li jagħmel bdil strutturali fih (klawzola 16 a fol 60).

3. Is-socjeta' attrici, fil-partijiet komuni esegwiet u hallset is-segwentu xoghlijiet:

Xogħol: Tikhil fil-kaxxa tat-tarag;

Persuna nkarikata: Sammy Spiteri.

Ammont: Lm300 (Fol 29).

Fix-xaft, Spiteri kahhal sal-appartament tieghu biss.

Hall porter (mhux imwahhal) u komunikazzjoni tad-dawl (mhux kompluta; pajpijiet biss). Konkrit u drenagg fil-basement.

Persuna nkarikata: Raymond Fenech

Ammont: Lm341.55

4. Il-bqija tax-xogħol tal-partijiet komuni sar minn Sammy Spiteri u mill-konvenut, li apporzjonaw l-ispejjez bejniethom, peress li s-socjeta' attrici għalkemm interpellata baqghet ma lestietx il-partijiet komuni. Spiteri u Agius għamlu a spejjez tagħhom l-aperturi, il-

poggaman, il-kisi, l-irham tat-tarag, il-madum, u d-drenagg, kif ukoll l-opramorta, u lestew il-komunikazzjoni tal-elettriku (fol 93). L-ispejjez qasmuhom fil-proporzjon ta' 2.5 Sammy Spiteri u 1.5 Agius.

Il-konvenut Emanuel Agius qal fid-deposizzjoni tieghu li lest ihallas sehem il-konvenuti mill-ispejjez relatati mad-driveway li taghti ghall-garaxx izda jippretendi li biex isir tali hlas, is-socjeta' attrici trid tnehhi l-pilastri tal-konkos li saru mal-bieb tal-garaxx tieghu, b'mod li l-entrata ta' dan il-garaxx djieqet b'mod li jaghmilha iktar difficli biex tidhol vettura fih. Il-konvenut isostni li l-pilastri saru biex jaghmlu tajjeb ghas-sulari zejda li s-socjeta' attrici bniet minghajr permess fuq il-garaxxijiet. Apparti li l-konvenuti ma sostnewx din il-pretenzjoni taghhom b'xi eccezzjoni fir-risposta ghall-avviz tat-talba, jew b'xi kontro-talba, ma taqax taht il-kompetenza ta' dan it-Tribunal li jidhol fi kwistjonijiet tar-reali godiment ta' immobbli, u, jekk il-konvenuti qeghdin jivvantaw xi pretenzjoni f'dan ir-rigward, huma m'ghandhom l-ebda triq ohra hlief li jirrikorru fis-sede tal-Qorti kompetenti.

Mill-erba' appartamenti, wiehed, dak tal-elevated groundfloor level, jappartjeni lis-socjeta' attrici; tnejn jappartjenu lil Sammy Spiteri u wiehed lill-konvenut. Is-socjeta' attrici ssostni (fol 101) li hija m'ghandha tikkontribwixxi xejn ghall-common parts peress li l-appartament taghha m'ghandux access ghall-partijiet komuni ghax huwa accessibbli direttament mit-triq. Joseph Cini cahad li kien hemm bieb li jaghti mill-appartament imsemmi ghall-kaxxa tat-tarag (fol 117). Meta sussegwentement it-Tribunal acceda fuq il-post, sab li kien hemm apertura ta' bieb bejn l-istess appartament u l-partijiet komuni imbarrata bil-gebel, bit-tikhil ghadu frisk; evidentement il-bieb kien inghalaq lejliet l-access. It-Tribunal jiddeplora bil-qawwa x-xhieda inveritjera li ta Joseph Cini f'dan ir-rigward u jikkummenta li din il-kwalita' ta' xhieda twassal lil dan it-Tribunal, li jhobb jevalwa tajjeb id-deposizzjonijiet li jsiru quddiemu, biex ftit jaghti kredibilita' lil dak li ghogbu jghid Joseph Cini quddiemu. Is-socjeta' attrici xorta wahda hija tenuta thallas sehemha mill-partijiet komuni ghax meta l-konvenut dahal ghall-

kuntratt, dan il-flat kellu l-access ghall-partijiet komuni, u l-ebda mblukkar sussegwenti tal-bieb ma jista' jesonera lis-socjeta' attrici mill-obbligi taghha versu l-utenti l-ohra tal-partijiet komuni. Talbilhaqq, il-konvenut qal li jekk is-socjeta' attrici taghzel li ma tuzax il-partijiet komuni, allura huwa lest jirrinunzja ghall-kontro-talba tieghu. B'danakollu mhux bizzejjed li jigi mblukkat il-bieb – li jista' f'kull mument jerga' jinfetah – imma jrid isir tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kuntratt fuq imsemmi.

Is-socjeta' attrici imkien ma writet kif waslet ghall-ammont minnha pretiz, u kien biss wara l-gheluq tal-provi, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (fol 158), li ipprovdiet breakdown tal-ammont minnha pretiz kif gej:

1 Drenagg u xoghol relatat	48.00
2 Driveway tal-garaxx	
195.00	
3 Bajjad (kaxxa tat-tarag)	75.00
4 Intercom u partijiet komuni	93.00
Total	411.00

Is-socjeta' attrici b'danakollu xorta ma qalitx kif waslet ghal dawn il-figuri. Rigward items 1 u 2, li jirrigwardaw il-garaxx, ghalkemm ipprezentat kont globali ta' LM2,728.76 ghall-garaxxijiet kollha, imkien ma tghid kemm-il garaxx hemm u jekk dawn humiex ilkoll tal-istess qies. Il-pjanti tal-MEPA ma jghidu xejn lit-Tribunal ghax il-garaxxijiet ma inbnewx skond il-permess. Rigward item 3, dan jirrizulta jekk wiehed jaqsam LM300 (fol 29) imhallsa mis-socjeta' attrici lil Sammy Spiteri bejn erbgha (allavolja s-socjeta' attrici qed tikkontendi li l-kont ghandu jinqasam bejn tlieta ghax il-flat taghha m'ghandux access ghall-partijiet komuni). Rigward item 4, dan assolutament ma jistax jirrizulta la jekk il-kont tal-electrician (ta' LM341.55 a fol 30) jinqasam bejn tlieta u l-anqas jekk jinqasam bejn erbgha. Ghalhekk it-talba tas-socjeta' attrici ma gietx debitament ippruvata.

Il-konvenuti, ghalkemm taw dettalji dwar ix-xoghol maghmul minnhom fil-kaxxa tat-tarag, imkien ma wrew

Kopja Informali ta' Sentenza

x'kien it-total minfuq, u wisq inqas kif waslu ghas-somma ta' LM200.50. Ghalhekk lanqas il-kontro-talba taghhom ma tista' tista tigi akkolta.

It-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li ghalkemm f'din il-kawza tressqu hafna provi, il-provi l-iktar essenzjali, speċjalment ghal dawk li huma konteggi, baqghu ma tressqux.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad kemm l-ewwel talba tas-socjeta' attrici kif ukoll il-kontro-talba tal-konvenuti billi l-ebda wahda minn dawn ma giet ippruvata. Fic-cirkustanzi, kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----