MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta ta' l-20 ta' Settembru, 2006

Talba Numru. 1860/2005

Julian Borg ID 369846M

Vs

Malcolm u Stephanie konjugi Rodo

It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-attur talab hlas tas-somma ta' tletin lira Maltin (Lm30), rapprezentanti sehem dovut mill-konvenuti ghall-ispejjes ta' manutenzjoni tal-bejt tal-fond imsemmi "Brothers Flats," Birkirkara Rd, San Gwann, liema obbligazzjoni tal-hlas tohrog mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 6 ta' Marzu, 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.

Ra r-Risposta tal-konvenuti fejn qalu li l-ammont pretiz mill-attur m'huwiex dovut u dan kif jirrizulta mid-dati ta' l-istess ircevuti li l-attur baghat lill-konvenuti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra x-xhieda ta' l-**attur** li huwa sid tal-post Flat 1, Brothers Flats, B'Kara Rd, San Gwann li qieghed b'enfitewsi temporanja ghand il-konvenuti. Il-kuntratt ta' l-enfitewsi de quo, jistipula obbligazzjoni da parti tal-konvenuti sabiex jikkontribwixxu sehemhom ghall-manutenzjoni tal-bejt.

L-attur jghid li l-ammont mitlub jirreferi ghas-sena 2005 meta ksew il-bejt bir-*roof compound* u tal-*mano d'opera*.

L-attur jistqarr li talab lill-konvenut ihallsu izda dan ta' l-ahhar qallu li mhux ser ihallas sehmu ghax ma juzax il-bejt.

L-attur jispjega li x-xoghol sar f'Marzu, 2005, izda hu kien talab il-hlas sitt xhur wara, ma' l-iskadenza tac-cens. Jikkonferma li qabel m'ghamel ix-xoghol ma kienx qal lill-konvenuti, izda hu kien ghamel ix-xoghol fuq il-bjut u t-tromba.

Ra x-xhieda tal-**konvenut** li jghid li meta mar biex ihallas ic-cens, l-attur kien talbu tletin lira ohra talli kien irranga l-bejt. Il-konvenut jghid li kien mar jiccekkja l-bejt izda kien sabu l-istess u kien ghalhekk li rrifjuta li jtih il-flus ghax insista li x-xoghol ma kienx sar.

Il-konvenut jikkonferma li l-attur ma kienx infurmah li kien ser jaghmel dan ix-xoghol, izda, meta qallu, kien talbu rcevuta u l-attur baghathielu sitt xhur wara u cjoe' f'Settembru, 2005.

Il-konvenut jghid li tela' fuq il-bejt sitt xhur wara u jzid jghid li ma jitlax fuq il-bejt ghax ma juzahx.

Fl-ahharnett, waqt li l-attur jghid li l-hlas kellu jsir bejn tnejn, hu ma kienx jaf jekk l-iehor hallasx.

Ra x-xhieda tal-konvenuta, li tispjega li qabel ma kienu hadu l-post kienet telghet fuq il-bejt. Meta, mbaghad l-attur kien tahom il-kont kienu ghadhom ma marrux joqghodu hemm u meta sabu l-kont kienu telghu fuq il-bejt, izda ma raw xejn partikolari u ma kien deher l-ebda kambjament.

Il-konvenuta tghid li taf x'fih il-kuntratt u taf li jridu jiehdu hsieb il-post, izda ghalkemm ilhom joqghodu sena fil-fond de quo, huma qatt m'ghamlu spejjez fuq il-bejt u lanqas fil-partijiet komuni.

Ra x-xhieda ta' Carmel Borg li ghandu t-tifla toqghod gol-fond proprjeta' ta' l-attur u jaghmel il-manutenzjoni tat-tifla. L-ewwel darba jispjega li ghamel il-bejt hu u talab nofs il-materjal minghand l-attur.

Ix-xhud jispjega li sentejn ilu u cjoe' 2004 ix-xoghol kien ghamlu l-attur u kien hemm sittin lira spejjez u hu kien ta nofshom lill-attur. Kien hallsu f'Marzu meta kien imiss il-kera, peress li x-xoghol kien sar f'Settembru. Jghid li pero' din ix-xitwa (2005) ma sarx il-bejt.

Ikkunsidra

Huwa principju bazilari li l-utilista ghandu jiehu hsieb u jzomm fi stat tajjeb il-fond lilu koncess.

Ghalkemm fil-prattika u fl-origini ta' l-enfitewsi fil-patt tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb jidhlu bhala obbligi, oltre l-ispejjez necessarji, anki dawk li jissejjhu miljoramenti u prattikament l-enfitewsi tinghata ghal dan l-iskop, eppure skond il-ligi taghna (kuntrarjament ghal dik Taljana) dan l-obbligu huwa biss accettat fis-sens illi ma jezistix jekk ma jkunx hemm patt espress dwaru.

Fis-sentenza **Joseph Calleja noe Vs John Mifsud (App. Civ. 19.11.2001),** l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet illi:-

"…..Fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu ta' l-utilista ma jieqafx milli jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni ta' rutina, izda li minn zmien ghal zmien skond il-htiega jaghmel dak kollu necessarju

biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni anki li jimmeljorah jekk dan ikun il-kaz…….Direttarju ma jkollux dritt kontra l-utilista ghar-rizarciment ta' spejjez li jaghmel fil-fond koncess in enfitewsi jekk ma jurix li tali xoghlijiet kellhom jigu mwettqa mill-utilista. Ghalhekk hu ma jkollux l-ebda jedd ghar-rizarciment jekk ix-xoghlijiet ma jkunx mehtiega jew jekk ikun hemm ftehim ad hoc mal-utilista."

It-Tribunal jirrileva illi skond il-kuntratt tas-6 ta' Marzu, 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja u l-kuntratt datat 12 ta' Mejju, 2004, fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, gie espressament miftiehem illi l-ispejjez ta' manutenzjoni ghandhom jinqassmu bejn l-enfitewta u pro rata bejn is-sidien tal-blokk.

Ghandu jinghad li mix-xhieda jirrizulta li f'xi zmien l-attur kien ghamel xi xoghlijiet fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Mhux car meta sar ix-xoghol, ghaliex id-dokument JB1 jirrifletti car li l-ittra nkitbet f'Settembru, 2004 u mbaghad ghal xi raguni giet ingassata u minflok giet indikata d-data tas-7 ta' Marzu, 2005.

L-aqwa konferma tinghata mix-xhud Carmel Borg, li jispjega li hu kien hallas sehmu ghal dan ix-xoghol, direttament lill-attur f'Marzu, minkejja li x-xoghol kien sar qabel. Pero' l-attur talabhomlu meta kellu jhallas il-kera.

L-attur talab dan il-hlas sitt xhur wara li sar u dan meta kien imiss il-hlas ta' l-iskadenza tac-cens, precizament f'Marzu, 2005. L-attur stess jithawwad fuq id-dati ta' meta sar ix-xoghol, pero' mid-dokument JB2 ta' Vella Falzon Building Supplies Ltd jirrizulta car li x-xoghol sar ghall-habta ta' Settembru, 2005, zmien meta nxtara l-materjal.

Irrispettivament meta sar ix-xoghol, jibqa' l-fatt li hemm spejjez li skond ftehim espress ghandhom jithallsu ghaliex sar ix-xoghol. Il-punt in kontestazzjoni tal-konvenuti li huma ma rawx differenza fil-bejt, jigi gustifikat mill-fatt li minn meta sar sa meta rawh ghaddew sitt xhur, kif xehdu huma stess, u possibbilment tkun ghaddiet xitwa minn fuqu, li zgur fl-eqqel taghha taghmel differenza. Ghalhekk

mhux sostenibbli li ma riedux ihallsu ghaliex ix-xoghol ma sarx sew.

It-Tribunal, pero', jaqbel illi kien zball min-naha ta' l-attur li dam daqshekk biex talab il-hlas ta' dawn l-ispejjez minghand il-konvenut.

Inoltre t-Tribunal josserva illi kien zball da parti ta' l-attur meta naqas milli jinforma l-konvenuti dwar ix-xoghol u l-ispejjez li dan kien jinvolvi, pero' bl-ebda mod dan ghandu jipprekludih milli jitlob il-hlas tal-*mano d'opera*. Madanakollu, ghandu jinghad li t-Tribunal ihoss li l-attur approfitta ruhu meta ghamel ix-xoghol hu stess u ffissa l-ammont ta' l-ispejjez. Ghalhekk ghal finijiet ta' ekwita' w *arbitrio boni viri*, dan it-Tribunal ma jhossx li jkun gust li l-konvenuti jhallsu s-sehem totali ghal *mano d'opera* u ghalhekk ser jiffissa somma izghar li filwaqt li tikkumpensah taghmel ukoll gustizzja mal-konvenut. Din il-parti tad-decizjoni, pero', fil-fehma tat-Tribunal m'ghandhiex ikollha rifless fil-kap ta' l-ispejjez.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jilqa' t-talba attrici in parte u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu hmistax-il lira Maltin (Lm15) ghall-materjal u hames liri Maltin (Lm5) ghal *mano d'opera*, flimkien ma' l-ispejjez tal-kawza, ittri, bl-imghax mid-9 ta' Novembru, 2005, id-data tal-prezentata tat-talba.

< Sentenza Finali >

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