MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2010

Talba Numru. 348/2010

Salvatore Pace (ID. 268332M)
vs
Joseph Bonnici

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-attur li permezz tieghu l-attur talab l-hlas ta' mitejn ewro (€200) somma dovuta lill-attur mill-konvenut rapprezentanti nofs l-ispejjez dovuti minnu ghall-bdil tas-sufun fil-fondi 68 u 70 f'Valletta Road, Paola li nbidel lilu dan l-ahhar u dan a tenur tal-artiklu 1556 tal-Kap 16 ukoll a tenur tal-artiklu 11 tal-Kapitolu 398.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsab imharrek.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa li l-pretensjonijiet kif dedotti mill-attur Salvatore Pace huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-ammont mitlub m'huwiex dovut;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma eccessivi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

Sema' u ra x-xhieda tal-attur, kif ukoll sema' x-xhieda tal-konvenut u ta' Ryan Seguna u Aldo Seguna.

Ra n-noti kif ukoll id-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza hija ghan-nofs l-ispejjez mahruga mill-attur ghall-bdil tas-sufun tal-fond 68 u 70, f'Valletta Road, Paola.

Illi t-Tribunal jirrilleva li parti mit-talba hija bbazata fuq il-kapitlu 398 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-'*Condominum'*. Illi skont dan l-att, huwa mandatarju illi kwalunkwe' tilwima konnessa mal-'*condominium*' jaqa' taht il-kompetenza tac-Centru tal-Arbitragg ta' Malta. Ghalhekk minhabba nuqqas ta' kompetenza, t-Tribunal m'huwiex ha jiehu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba a tenur tal-artiklu 11 tal-kapitlu 398 u jissokta sabiex jiddelibera jekk it-talba hijiex a tenur tal-artiklu 1556 tal-kapitlu 16 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi l-attur huwa sid il-fondi numri 68 u 70 f'Valletta Road, Paola. Illi l-konvenut huwa l-inkwilin tal-attur li jikri l-fond numru 68. Illi dawn iz-zewgt fondi ghandhom in komun is-sistema tad-drenagg li kien gie blukkat. L-attur avza lill-konvenut bil-problema fis-sistema ta' drenagg li ghandhom bejniethom u kien gab lil certu Zaren sabiex jiftah id-drenagg u l-kont kien thallas bejn il-partijiet fi kwoti ndaqs. Illi sa dan il-mument it-Tribunal huwa konvint illi l-izblukkar ta' drenagg huwa ta' natura ordinarja u ghalhekk ghamel tajjeb il-konvenut li kkontribwixxa ghall-sehmu. Illi meta gie zblukkat dan is-sufun, intqal lill-attur illi dan is-sufun kellu jinbidel u ghalhekk l-attur minnufih qabbad persuni ohra li jahdmu f'dan ix-xoghol sabiex ibidlu s-sufun. L-attur stqarr illi huwa kien informa lill-konvenut li s-sufun kellu jinbidel. Illi jirrizulta mill-provi li dan huwa

minnu tant illi l-persuni li kienu gew jbidlu s-sufun kienu uzaw id-dawl tal-konvenut. Illi waqt li kienu ghaddejin dawn ix-xoghlijiet il-konvenut qatt ma ndika lill-attur illi huwa ma kienx qieghed jaqbel ma dak li kien qieghed isir. Izda rrizulta li wara li gew kompletati x-xoghlijiet u l-konvenut gie pprezentat bil-kont li skont l-attur kellu jinqasam bejniethom huwa ma qabilx mal-kwantum. Sa dak il-hin huwa kien dispost ihallas €100 bhala sehmu ghaliex kien allegatament intqal lill-konvenut li l-kont tad-tibdil tas-sufun kien ha jigi '*mitejn*'. Illi jirrizulta mix-xhieda li meta l-attur semma '*mitejn*' huwa kien qieghed jitkellem *'Liri Maltin'* izda l-konvenut kien fehem mitejn ewro (€200). Sussegwentement, il-konvenut ma hallasx lill-attur u kien ha parir fejn gie nfurmat illi huwa ma kellux ghalfejn ihallas nofs l-ispejjez ghaliex ix-xoghlijiet kienu ta' natura straordinarja u ghalhek ma jinkwadrawx ruhhom taht l-artiklu 1556 tal-kapitlu 16 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi f'dan il-kaz it-Tribunal ghandu jqies jekk il-bdil fis-sufun huwiex xoghol ordinarju jew straordinarju. Illi huwa pacificku fil-gurisprudenza nostrana li xoghlijiet ta' tibdil fis-sistema ta' drenagg u mhux semplici zblukkar ta' drenagg huwa ta' natura starordinarja. Illi xoghlijiet ohra f'binja bhalma huma xoghlijiet ta' manutenzjoni tas-servizzi huma kunsidrati xoghlijiet ordinarji izda f'dan il-kaz m'huwiex kaz ta' manutenzjoni biss izda ta' tibdil fl-infrastruttura tas-sistema tad-drenagg.

Illi fil-kaz odjern kellu jinfetah u jinbidel sufun li jinsab taht il-bankina mal-binja okkupata mill-partijiet. Illi dan is-sufun appartenenti lil din il-binja huwa konness mad-drenagg publiku. Illi mill-provi ma jirrzulta minn imkien illi l-konvenut seta' kkaguna l-hsarat fis-sistema tad-drenagg u ghalhekk *per di piu* jitqies responsabbli ghal hsarat rizultanti. Illi mill-provi jidher illi l-hsarat ggarrbu ghaliex is-sistema kienet tkissret jew ma kienetx imqieghda sewwa sa mill-bidu.

Illi l-parir tekniku li kellu l-attur kien li jinbidel is-sufun. Tibdil ta' sufun ghandu ghalhekk jitqies bhala xoghol straordinarju u jekk kemm-il darba l-hsarat ma jistghux jigu attribwiti lill-konvenut, il-konvenut m'ghandux jidhol

ghall-ispejjez ghal xoghghlijiet infrastrutturali bhal fil-kaz odjern.

Il-pern ta' din il-kawza huwa jekk dawn ix-xoghlijiet humiex xoghlijiet straordinarji jew ordinarji. Illi t-Tribunal jidhirlu li n-natura stess tax-xoghlijiet u cioe' tibdil fis-sufun huwa ta' natura straordinarja u hija ghalhekk ir-responsabbilita' u l-obbligu tal-attur li jhallas ghall-ispejjez.

Illi jirrizulta lit-Tribunal li l-konvenut kien jaf bit-tiswijiet u kien lest jikkontribwixxi €100, izda meta gie sabiex ihallas sehmu huwa kien ha parir illi bhala inkwilin huwa m'ghandux johrog sehmu .

Illi wara li sema' u evalwa l-provi mressqa quddiemu, t-Tribunal huwa sodisfatt illi x-xoghlijiet in kwistjoni huma tali li ma jaqghux a tenur tal-artiklu 1556 tal-Kodici Civili u ghalhekk il-konvenut m'huwiex responsabbli ghal bdil tas-sufun. Illi lanqas ma gie pruvat illi l-inkwllin konvenut fil-kawza kien negligenti jew kkontribwixxa ghal dawn il-hsarat u ghalhekk qatt ma seta' jitqies responsabbli ghall-ispejjez inkorsi mill-attur. It-Tribunal huwa konvint illi l-obbligu li jaghmel tajjeb ghax-xoghlijiet kollha f'dan il-kaz huwa tal-attur.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici.

Spejjez sopportati mill-attur.

< Sentenza Finali >

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