MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2012

Talba Numru. 374/2009

Lino Lepre

Vs

1. Clayton Delia
2. Gilbert Camilleri u
b'digriet datat 15 ta' Dicembru, 2009 giet kjamata in kawza Charlene Camilleri Zarb

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Mejju, 2009** u li permezz taghha huwa talab lill-intimati jhallsuh is-somma ta' erba' mija tlieta u disghin euro u sitta u disghin centezmi ta' euro [€493.96] u dan wara li ppremetta hekk:

"L-attur huwa proprjetarju tal-fond "Astra", Sir Paul Boffa Avenue, Paola liema fond tintuza bhala showroom u hija sottoposta ghal zewg appartamenti proprjeta tal-konvenuti.

Skond il-kuntratt ta' bejgh, il-proprjetajiet tal-konvenuti ghandhom flimkien ma' l-attur is-sistema tad-drenagg in komuni u li flimkien ghandhom ihallsu s-sehem taghhom pro rata u ghall-ispejjez ta' manutenzjoni jew/u riparazzjoni.

Illi rizultat ta' hsara fis-sistema ta' drenagg f'April, 2008, l-attur, wara li nforma u talab lill-konvenuti, ihallsu sehemhom, hallas l-ammont ta' €740.94.

Ghaldaqstant, l-attur umilment jitlob lil dan l-Onorabbli tribunal jordna lill-konvenuti jhallsu flimkien is-somma totali ta' €493.96 sehemhom skond il-kuntratt ta' bejgh".

Ra **r-risposta tal-intimati Clayton Delia u Gilbert Camilleri** mressqa fit-28 ta' Awwissu, 2009 u li permezz taghha huma ecceppew hekk:

"Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi:

1. Gilbert Camilleri m'huwiex il-legittimu kontradittur stante illi l-proprjeta parafernali ta' martu Charlene Camilleri Zarb kif jirrizulta minn zewg kuntratti redatti minn Nutar Joseph Debono tal-11 ta' Lulju, 2006 u ta' l-14 ta' Ottubru, 2006 kopji taghhom qeghdin jigu hawn esebiti bhala dok. ED1 u dok. ED2 u ghalhekk il-konvenut Gilbert Camilleri ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Clayton Delia huwa proprjetarju ta' l-appartament numru 1, Blokk 4, Triq il-Bacir il-Gdid, Paola, skond zewg kuntratti tal-11 ta' Dicembru, 2003 u d-19 ta' Mejju, 2004, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li kopja taghhom qeghda tigi hawn esebiti bhala dok. ED3 u dok. ED4.

3. Fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess, il-hsarat in kwistjoni ma sarux mill-konvenuti imma saru tort unikament ta' l-attur u/jew ta' terzi persuni peress li l-art in kwistjoni ossia l-mahzen ta' l-attur sfronda u konsegwentement ikkawza hsarat fil-medda tad-drenagg

ghaddejja minn taht ix-showroom proprjeta ta’ l-attur u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Il-konvenuti ma kkawzaw l-ebda hsarat fil-main tad-drenagg tant illi ma kien hemm ebda hsara fil-medda wieqfa li sservi l-appartamenti u x-showroom in kwistjoni u l-unika hsara kienet fil-medda taht ix-showroom ta’ l-attur u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-hsara saret tort ta’ l-attur u/jew ta’ terzi b’konsegwenza ta’ sfrundar fil-mahzen ta’ l-attur.

5. Illi ghalhekk huma m’ghandhomx ikunu responsabbli biex ihallsu kwalsiasi risarciment ta’ hsarat ikkawzati mill-istess attur b’tort u b’negligenza tieghu u/jew ta’ terzi fil-fond tieghu u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

6. Illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Carmel Ellul tal-5 ta’ Awwissu, 2008, hawn anness u mmarkat bhala dok. ED5 huwa jsostni illi l-hsara ma saritx mill-konvenuti imma minn xogholijiet li saru fit-triq madwar il-hanut ossia minn terzi persuni u ghalhekk jekk dan huwa minnu, kwalsiasi rimbors ta’ danni ghandu jintalab minn ikkawza l-hsara u mhux minghand il-konvenuti.

7. Illi kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala dok. ED6, l-attur kien regolarment ipoggi merkanzija ta’ madum fuq ic-ceramika fl-istess fond li ma kienitx tiflah ghal piz ta’ dawn l-oggetti, b’konsegwenza li sfronda l-art ta’ l-istess showroom.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri”.

Ra **r-risposta tal-kjamata in kawza Charlene Camilleri Zarb** mressqa fis-16 ta’ Frar, 2010 u li permezz taghha hija ecceppiet hekk:

“Illi din hija r-risposta ghall-kjamata in kawza Charlene Camilleri Zarb u hi taghmel bhala risposti u l-eccezzjonijiet

taghha, l-eccezzjonijiet bin-numri 3 sa 8 inkluzi, tar-risposta ntavolata nhar it-28 ta’ Awissu, 2009 ta’ Clayton Delia u Gilbert Camilleri.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur”.

Ra l-verbal datat 13 ta’ Lulju, 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Semgha’ x-xhieda u t-trattazzjoni;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

Din il-kawza tirrigwarda talba mir-rikorrenti sabiex l-intimati jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta’ €493.96 dovuta lilu bhala sehemhom minn somma akbar li huwa nefaq sabiex titranga hsara fuq is-sistema tad-drenagg komuni bejn il-kontendenti.

Ir-rikorrenti Lino Lepre xehed permezz tal-procedura ta’ l-affidavit. Huwa beda biex qal li “*... jien proprjetarju tal-fond Astra, Sir Paul Boffa Avenue, Paola liema fond huwa sottopost ghal zewg appartamenti ohra u cioe, Appartament Nru. 1 u Nru. 2 fi Blokk Nru 4, Triq il-Bacir il-Gdid, Paola. L-appartamenti ta’ fuq il-fond tieghi kienu nbieghu minni, missieri u hija*” (fol. 26). L-appartamenti li jinsabu fuq ix-*showroom* tar-rikorrenti kienu nbieghu lil Gilbert Camilleri u lil Charlene Zarb permezz ta’ kuntratt datat 11 ta’ Lulju, 2006 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED1) u lil Clayton Delia u lil Lorraine Castillo permezz ta’ kuntratt datat 11 ta’ Dicembru, 2003 atti Nutar Pierre Cassar (dok. ED3).

B’referenza ghall-kuntratt li sar mal-intimati Charlene Zarb u Gilbert Camilleri, r-rikorrenti jghid li huma kienu ftehmu hekk:

"*... talequale u bis-sehem indiviz tal-partijiet, amenitajiet u servizzi intizi ghall-uzu komuni mis-sidien tal-blokk kollu u li jhallsu s-sehem taghhom pro rata ghall-ispejjez intizi ghall-manutenzjoni u/jew riparazzjoni ta' l-istess*". Ir-rikorrenti jzid ighid li huwa kien intrabat li jaghti l-fakolta lix-xerrejja (cioe lil Charlene Zarb u lil Gilbert Camilleri) "*access ragonevoli ghall-immobbli sottostanti f'kaz ta' bzonn ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni tas-sistema ta' katusi tad-drains u tad-dranagg li jghaddu minn dan l-istess immobbli*" (fol. 26).

Ghar-rigward tal-kuntratt li sar mal-intimat Clayton Delia u Lorraine Castillo, r-rikorrenti jghid li huma xtraw l-appartament "*... inkluz sehem fi proprjeta tal-partijiet komuni u cioe l-entrata, entratura, indani, tarag, sistema ta' drains u dranagg...*" (fol. 26). Izid ighid li "*l-kuntratt jistabilixxi wkoll illi x-xerrejja ghandhom ihallsu l-ispejjez ta' manutenzjoni u tindif tal-partijiet komuni tal-korp flats*" (fol. 26).

Ghalhekk, ighid ir-rikorrenti, kull ma hemm komuni bejnu bhala s-sid tax-*showroom* u bejn l-intimati bhala s-sidien tal-fondi sovvrastanti ghandhu jithallas f'sehem indaqs.

Illi fil-kaz de qua, r-rikorrenti jghid li f'April, 2008 huwa kien induna li kien hemm partijiet mill-madum tax-*showroom* li beda jcedi u li kien hemm *blockage* fil-katusa tad-drenagg li taqdi s-servizzi tieghu u tal-appartamenti sovvrapposti. Il-katusa in kwistjoni, jghid ir-rikorrenti, tinzel minn gox-*shaft* u tibqa diehla ghal taht il-madum tieghu u tibqa sejra ghall-gol-*main* tal-Gvern.

Ir-rikorrenti qal ukoll li huwa kien kellem lill-intimati u nfurmahom li kien hemm *blockage* fil-katusa u li konsegwenza ta' dan, id-drenagg beda jarmi ghal got-triq. Issemmi ukoll li kien hemm zewg okkazzjonijiet ohra fejn din il-katusa instaddet minhabba materjal li kien intrema jew intefa fl-istess katusa meta kien hemm xi haddiema qeghdin jaghmlu xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-appartamenti ta' fuq ix-*showroom*. Di fatti, jkompli jghid ir-rikorrenti, f'wahda minn dawn l-okkazzjonijiet kien gie missier Clayton Delia isewwi l-hsarat.

Ghar-rigward ta’ meta graw il-hsarat f’din it-tielet okkazzjoni, r-rikorrenti jghid li l-intimati kienu accettaw li jsolvu din il-problema u kienu sahansitra qabdu persuna biex issewwi dawn il-hsarat, izda peress li din il-persuna kienet imhabbta, ma setatx issewwi l-istess fi zmien qasir. Meta t-tiswijiet necessarji baqaw ma sarux huwa kiteb lill-intimati fejn talabhom isibu soluzzjoni ghal din il-kwistjoni. Meta ra li l-intimati ma kienu ser jaghmlu xejn, huwa gab stima tax-xogholijiet mehtiega “*... u infurmajt lill-konvenuti illi kont lest li naghmel ix-xoghol jien u wara jhallsuni sehemhom*” (fol. 27). Meta ra li l-intimati ma riedux jhallsu sehemhom, huwa gab lill-Perit Carmel Ellul sabiex jispezzjona l-hsarat qabel ma beda x-xogholijiet.

Ir-rikorrenti jghid li l-intimati infurmawh li huma ma kellhom x’jaqsmu xejn ma’ dawn il-hsarat u li ma riedux johorgu s-sehem taghhom. Fil-fatt, ighid ir-rikorrenti, l-intimati bdew jinsistu li dawn il-hsarat gew ikkagunati minhabba li kien sar xoghol hazin fil-bini in generali. Peress li x-*showroom* tieghu baqa jgarrab il-hsarat, huwa qabad u ghamel ix-xogholijiet necessarji. Dawn ix-xogholijiet saru f’Settembru, 2008 minn Donald u Emmanuel Mifsud u l-ispiza lahqet is-somma ta’ €745, liema somma thallset fit-totalita taghha mir-rikorrenti. Aktar tard fl-affidavit tieghu jghid li huwa qieghed jitlob minghand l-intimati s-somma ta’ €493.96 li hija sehemhom mis-somma hawn appena msemmija.

Il-hsara u l-*blockage* jghid ir-rikorrenti “*kienu kollha fil-medda l-minduda tal-katusa tad-drenagg, liema katusa tilqa d-drenagg kollu taz-zewg appartamenti sovvraposti ghall-fond tieghi u li flimkien ghadna in komuni kif jghid l-istess kuntratti ta’ bejgh*” (fol. 27).

Huwa jzid ighid ukoll li anke jekk il-hsara sehhet minhabba xogholijiet li saru fit-triq, xorta wahda l-intimati ghandhom johorgu sehemhom l-ghaliex huma jgawdu minn din il-katusa minduda li tinsab taht ix-*showroom* tieghu. Ghar-rigward tal-madum li jidher fir-ritratt esebit bhala dok. ED6, ir-rikorrenti jghid li fejn sfronda qieghed fuq in-naha ta’

gewwa tax-*showroom* u mhux fejn huwa pogga l-madum li jidher fir-ritratt esebit mill-intimati.

Finalment, ghar-rigward tal-Perit Carmel Ellul, ir-rikorrenti jghid li l-Perit "*... jaghti d-dettalji ta' dak li kien hemm taht il-madum li ceda u cioe l-konkos u x-xibka. Il-bqija ta' l-art ma kellha l-ebda hsarat. Il-Perit jikkonkludi kif setghu graw il-hsarat illi huma totalment indipendenti minn xi agir jew negligenza ta' l-attur. Li huwa konfermat huwa l-fatt illi l-katusa li sservi komuni ghalija u l-konvenuti 'inqatghet' minn mal-main u dan wara li kienet imblukkata l-katusa ta' l-ilma tax-xita. Ghaldaqstant huwa car illi din hija hsara li taffettwa lill-konvenuti wkoll galadarba gejja mill-katusa tad-drenagg* " (fol. 28).

Fid-deposizzjoni moghtija minnu fl-14 ta' April, 2011, ir-rikorrenti jghid li meta nbieghu l-appartamenti lill-intimati, dawn kienu nbieghu f'forma *shell* u minghajr ebda katusi. Jzid ighid "*niftakar pero illi kien hemm katusa wahda vertikali niezla mal-appartamenti li maghha kienu qabdu n-nies illi xtraw l-appartamenti. Fil-fatt kien hemm zewg katusi vertikali niezlin wahda tax-xita u l-ohra tad-drenagg*" (fol. 49-50). Huwa jikkonferma li l-konvenuti kienu qabdu mal-katusa principali li kienet nizla mal-proprjeta taghhom.

L-istess rikorrenti jghid ukoll li x-*showroom* huwa kien xtra minghand terzi lesta u dan fis-sena 1995 filwaqt li l-appartamenti nbnew fis-sena 2000. Il-katusi fix-*showroom* kienu diga hemm meta hu u l-familja tieghu bnew l-appartamenti.

Xehed ukoll bil-procedura ta' l-affidavit **Donald Mifsud**. Huwa qal li kien gie imqabbad mir-rikorrenti sabiex jaghmel xi xogholijiet filproprjeta tieghu bl-isem ta' "Astra", Sir Paul Boffa Avenue, Paola. Izid ighid ukoll li "*ix-xoghol li jien ghamilt kien jikkonsisti f'illi qlajt il-madum, kissirt il-konkos u x-xibka li kien hemm ezistenti ta' min fejn kienet ghaddeja l-katusa ta' l-ilma, u ergajt tajt il-konkos bix-xibka u ergajt poggejt il-madum*" (fol. 25). Ghar-rigward tal-madum, huwa qal illi "*il-madum li jien qlajt kien madum illi kemm bis-sieq kif ukoll mad-daqqa t'ghajn kien evidenti li nizel mil-livell tieghu. Stajt nara meta kont qed naqla l-*

madum li l-materjal ta taht il-madum kien ceda” (fol. 25). Ghal dan ix-xoghol, li huwa dam jaghmlu flimkien ma persuna ohra madwar gimgha, huwa zamm is-somma ta’ €745. A fol. 64 tal-process hemm zewg ricevuti fiskali li jkopru dan l-ammont.

L-intimat Clayton Delia xehed permezz tal-procedura ta’ l-affidavit. Huwa qal li huwa kien inizjalment xtara u akkwista l-proprjeta ossia appartament numru wiehed (1) gol-blokk numru 4 fi Triq il-Bacir il-Gdid Paola flimkien ma Lorraine Callus minghand ir-rikorrenti u l-familjari tieghu. Sussegwentement, huwa xtara sehem Lorraine Callus biex b’hekk gie s-sid tal-appartament fl-intier tieghu. Fir-raba’ (4) paragrafu tal-affidavit tieghu l-intimat ighid li “*... l-partijiet komuni huma l-entrata, l-entratura, indani, tarag u sistema ta’ drains u drenagg*” (fol. 37). B’referenza ghax-*showroom* proprjeta tar-rikorrenti, l-intimat ighid li din qatt ma kienet parti mill-korp ta’ bini tal-flats. Izid ighid ukoll li meta wiehed jara dak li hemm miktub fil-kuntratt datat 11 ta’ Dicembru, 2003 (atti Nutar Pierre Cassar) u cioe “*ix-xerrejja ghandhom dritt li jqabbdu mad-drains u drenagg ghadejja mill-fond sottopost kontra hlas*” “... *huwa car li l-partijiet komuni m’humiex mill-katusa orrizzontali sal-main tad-drenagg tal-Gvern imma l-komuni jibda mill-bokka vertikali li huwa mqabbad mal-katusa orrizzontali u il-fuq kif jirrizulta fl-ahhar paragrafu li jiena eccepejt hawn fuq*” (fol. 38). Illi ghalhekk, il-katusa minduda u li tinsab taht ix-*showroom* tar-rikorrent ma hijiex, ighid l-intimat, izda hija proprjeta esklussivament tar-rikorrenti. Ghar-rigward tal-hsarat allegati mir-rikorrenti, l-intimat ighid li huwa ma ghandu x’jaqsam xejn ma dawn il-hsarat u dan peress li meta kien gie l-persuna li solitament kien jiftah l-imblokk tad-drenagg, huwa qalilhom li s-sadd kien gej b’konsegwenza tal-isfrundar tal-katusa orizzontali.

L-intimat Delia jghid ukoll li “*... f’dawn iz-zminijiet u fix-xhur ta’ qabel, haddiema mqabbdin mill-Gvern kienu qeghdin jaghmlu xogholijiet ta’ bankini, katusi pubblici u tarmac fl-istess triq, liema xogholijiet kienu xogholijiet ta’ haddiema terzi (u mhux tieghi u/jew imqabbdin minni jew minn marti jew mill-konvenuti l-ohra fil-kawza) u fejn l-iskular ta’ ilma tax-xita dahal taht it-terrapin tas-showroom u per*

konsegwenza holoq f'sfrundar fl-istess art tas-showroom" (fol. 38).

Ghalhekk ighid l-intimat, hu u l-intimati l-ohra ma humiex responsabbli ghad-danni pretizi mir-rikorrenti Lepre.

In kontro-ezami fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2012 l-intimat Delia jghid li l-katusa vertikali li minnha jghaddi d-drenagg tal-appartamenti hija mqabbda ma dik minduda u li tinsab taht ix-*showroom* tar-rikorrenti.

L-intimat **Gilbert Camilleri** fl-affidavit tieghu jghid li huwa m'hux proprjetarju tal-appartament numru 2, blokk 4, Triq il-Bacir il-Gdid, Rahal Gdid. Huwa jichad ukoll li qatt accetta li jhallas ghal xi spejjez tal-katusa li tinsab taht ix-*showroom* tar-rikorrenti u dan peress li din il-katusa ma hijiex komuni izda hija biss tar-rikorrenti. Di fatti, f'dan ir-rigward, huwa jghid li "*... ahna ma ghadna x'naqsmu xejn ma' din il-katusa orizzontali li tinsab taht is-showroom*" (fol. 40). Fis-seduta mizmuma fit-13 ta' Lulju, 2012, l-intimat Gilbert Camilleri jghid li huwa ma ghadux joqghod f'dan l-indirizz. B'referenza ghall-katusa tad-drenagg, l-intimat qal li "*... l-appartament tieghi kellu katusa wahda niezla l-isfel u kelli l-komunikazzjonijiet kollha tal-appartament tieghi mqabbdin ma' din il-katusa. Din il-katusa kienet titfa l-isfel ghal gox-xaft fejn hemm taht nett is-showroom*" (fol. 67). Meta gie mistoqsi jekk kienx hemm xi okkazzjoni fejn hu u l-intimat l-iehor ftehux din il-medda minhabba xi sadd, huwa qal li "*...gieghli kien hemm xi sadd f'din is-sistema tad-drenagg u kemm jiena u kemm il-konvenut l-iehor Clayton Delia gieli ftahna l-istess medda ta' drenagg li hemm fuq il-bankina quddiem is-showroom*" (fol. 67). L-istess intimat qabel ma dak li kien qieghed jigi suggerit lilu illi "*... l-katusa li semmejt jiena li kelli komunikazzjonijiet mill-appartament tieghi jaghtu kollha go fiha kienet tibqa niezla ghal gox-xaft li ghadni kif semmejt imbaghad konnessa maghha kien hemm katusa li tghaddi minn taht is-showroom tal-attur. Din il-katusa tibqa hierga l-barra sal-bankina sa quddiem l-istess showroom*" (fol. 67). Zied ighid ukoll li lir-rikorrenti qatt ma involvewh f'xi spejjez meta kien hemm is-sadd u dejjem hadu hsieb huma.

Il-kjamata fil-kawza **Charlene Camilleri Zarb** tikkonferma li hija l-proprjetarja tal-appartament numru 2 fi blokk numru 4, Triq il-Bacir il-Gdid, Paola. Hija tghid li "*... huwa minnu li kellu jkun hemm kommunikazzjoni mal-katusi kemm ta' l-ilma tax-xita kif ukoll tad-drenagg, izda ahna kkomunikajna mal-katusa vertikali*" (fol. 41). B'referenza ghall-katusa li tinsab taht ix-*showroom* proprjeta tr-rikorrenti, l-kjamata in kawza tghid li huma xtraw "*biss id-dritt li nikkomunikaw mal-katusa il-mimdudija /orizzontali li tinsab taht il-fond illum proprjeta ta' Lino Lepre u li fiha saret il-hsara u ahna ma ahniex proprjetarji ta' din il-katusa orizzontali kif huwa specifikat fl-istess kuntratt ta' Clayton Delia*" (fol. 41). Hi tghid li xtrat u akkwistat il-partijiet komuni kif inhuma specifikati fil-kuntratt li ghamel l-intimat Clayton Delia fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar nhar il-11 ta' Dicembru, 2003. bIl-kjamata in kawza taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Carmelo Ellul u tghid li d-danni li sofra r-rikorrenti kienu kkawzati mill-haddiema u kuntratturi mqabbdin mill-Gvern u mhux minnha jew mill-intimati l-ohra. Tichad li hi jew l-intimati l-ohra tefghu xi materjal jew terrapin fil-katusa tad-drenagg waqt li kienu qeghdin jibnu u li kawza ta' dan sar is-sadd. Ghalhekk tghid li hi ma hijiex disposta li thallas ghal danni kkagunati minn terzi ghal katusa li lanqas hi taghha. Finalment ziedet tghid li hija qeghda tikkontesta l-kont ta' €745 u dan peress li ma giet pprezentata l-ebda ricevuta tal-VAT. Tghid li "*... huwa mpossibbli li katusa wahda (ghax il-katusa tal-ilma u tad-renagg huwa komuni) tsiat Euros 745.00* " (fol. 43).

Mill-kuntratti esebiti jirrizulta s-segwenti:

i. <u>Kuntratt datat 11 ta' Lulju, 2006 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED1)</u>. Permezz ta' dan il-kuntratt, Francis u Carmelina konjugi Lepre, Alexander u Maria Stella sive Marcelle konjugi Lepre u r-rikorrenti Carmelino u Jeanette konjugi Lepre bieghu, ttrasferrew u assenjaw lil intimat Gilbert Camilleri u l-kjamata in kawza Charlene Zarb

"*li flimkien u in solidum bejniethom qeghdin jaccettaw, jixtru u jakkwistaw l-appartament bla numru ufficjali izda*

internament immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti fit-tieni sular u showroom sottostanti fl-ewwel sular, ufficjalment immarkat dan il-blokk bin-numru erbgha (4), Triq Bacir il-Gdid kantuniera ma' Sir Paul Boffa Avenue, Paola, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bl-arja tieghu u bil-washroom accessibbli mill-arja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), kif rawh u ghogobhom ix-xerrejja, talequale u bis-sehem indiviz tal-partijiet, amenitajiet u servizzi intizi ghall-uzu komuni mis-sidien tal-blokk kollu u li jhallsu s-sehem taghhom pro rata ghall-ispejjez intizi ghall-manutenzjoni u/jew riparazzjoni ta' l-istess".

F'dan il-kuntratt hemm ukoll is-segwenti kundizzjoni:

"*(5) Ix-xerrejja jirrizervaw id-dritt t'access ragonevoli ghall-immobbli sottostanti f'kas ta' bzonn ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni tas-sistema ta' katusi tad-drains u tad-drenagg li jghaddu minn dan l-istess immobbli*".

ii. <u>Kuntratt datat 14 ta' Ottubru, 2006 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED2)</u>. Permezz ta' dan il-kuntratt, l-intimat Gilbert Camilleri biegh, ittrasferixxa u assenja lill-kjamata in kawza Charlene Zarb

"*in-nofs (1/2) tas-sehem indiviz ta' l-appartament fl-istat ta' gebel u saqaf bla numru ufficjali izda internament immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti fit-tieni sular u showroom sottostanti fl-ewwel sular, ufficjalment immarkat dan il-blokk bin-numru erbgha (4) Triq Bacir il-Gdid kantuniera ma' Sir Paul Boffa Avenue, Paola, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bl-arja tieghu u bil-washoroom accessibbli mill-arja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), bis-sehem indiviz tal-partijiet, amenitajiet u servizzi intizi ghall-uzu komuni mis-sidien tal-blokk kollu u li thallas s-sehem taghha pro rata ghall-ispejjez intizi ghall-manutensjoni u/jew riparazzjoni ta' l-istess"*.

F'dan il-kuntratt hemm ukoll is-segwenti kundizzjoni:

"(4) Dan il-kuntratt jibqa suggett ghall-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fl-att ta' bejgh ippubblikat minni Nutar sottofirmat fil-hdax ta' Lulju tas-sena elfejn u sitta (11/7/2006)".

iii. Kuntratt datat 11 ta' Dicembru, 2003 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED3). Permezz ta' dan il-kuntratt, Alexander u Maria Stella sive Marcelle konjugi Lepre, ir-rikorrenti Carmelino u Jeanette konjugi Lepre u Francis u Carmelina konjugi Lepre, bieghu, ttrasferrew u assenjaw lil intimat Clayton Delia inkwantu ghal hamsa u sittin fil-mija (65%) u lil Lorraine Castillo inkwantu ghal hamsa u tletin fil-mija (35%)

"*l-appartament fi stat ta' gebel u saqaf internament markat numru wiehed (1) fil-korp bini numru erbgha (4) bla isem, fi Triq il-Bacir il-Gdid kantuniera ma' Sir Paul Boffa Avenue, Paola, inklus sehem fi proprieta tal-partijiet komuni u cioe l-entrata, entratura, indani, tarag, sistema ta' drains u drenagg pero esklus l-bejt li jigi direttament fuq l-appartament numru wiehed (1) li sejjer jibqa proprieta tal-vendituri pero soggett ghas-servitu ta' altus non tollendi a favur ix-xerrejja bhala sidien tal-appartament in vendita. Il-bejt kif ukoll il-kamra tal-bejt sovrappost ghad-dining room hu soggett ukoll ghad-dritt ta' usu a favur ix-xerrejja liema dritt ta' uzu ifisser li x-xerrejja jistghu jwahhlu u jzommu television aerial, outdoor air-conditioning units, satellite dish u solar water heater, u tank tal-ilma u jonxru hwejjihom fuq il-bejt.....*"

F'dan il-kuntratt hemm ukoll is-segwenti kundizzjonijiet:

"*Ix-xerrejja jobbligaw ruhhom li jhallsu sehemhom tal-ispejjes tal-konsum tad-dawl tal-partijiet komuni tal-korp flats kif ukoll tal-manutenzjoni u tindif tal-partijiet komuni tal-korp flats u ghal dan il-fini jobbligaw ruhhom li jidhlu f'owners association*".

"*Ix-xerrejja ghandhom dritt li jqabbdu mad-drains u drenagg ghaddejja mill-fond sottopost kontra hlas*" u "*Dan il-hlas qed jithallas fuq dana l-att lill-vendituri li jhallu ricevuta*".

"*Ix-xerrejja marbutin johorgu sehemhom u cioe nofs (1/2) indiviz tal-ispejjez tal-partijiet komuni li sejrin isiru mill-vendituri pero l-ispejjes jinqasmu bejn is-sidien tal-appartamenti fl-istess korp bini*".

iv. <u>Kuntratt datat 11 ta' Dicembru, 2003 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED4)</u>. Permezz ta' dan il-kuntratt, Lorraine Castillo bieghet, ttrasferriet u assenjat sehmha lil intimat Clayton Delia.

v. Il-Perit Carmel Ellul permezz ta' rapport tieghu datat 5 ta' Awwissu, 2008 (dok. ED5) wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

a) .... il-hsara li saret fil-kamra centrali ma hijiex rizultat ta' difett fl-istruttura ta' l-art jew minn pizijiet li jitqieghdu fuq l-istess art (fol. 18).

b) Minn taht din il-kamra centrali ghaddejjin il-katusi tal-ilma tax-xita u tad-drenagg. Jien infurmat ukoll mill-proprjetarju illi, dan l-ahhar, issewwiet katusa li kienet inqatghet minn mal-main, meta saru l-bankini l-godda fit-toroq madwar il-hanut. Din kienet il-kawza li jingema l-ilma fil-katusi, u li dan sab sfog ghal gewwa t-terrapien. Meta dan it-terrapien infaqa bl-ilmijiet, it-terrapien ma baqax jiflah piz fuqu, jew inholoq vojt bejn it-terrapien u l-konkos, bir-rizultat li l-art sfrundat.

c) Il-hsara hija konsegwenza ta' ilmijiet li ingemghu jew ghaddew minn din l-istruttura, wara li kienet inqatghet il-katusa tad-drenagg minn mal-main, wara li kienet imblukkata l-katusa tal-ilma tax-xita u wara li nghata wicc gdid lit-triq.

Ikkunsidra ulterjorment;

Permezz ta’ din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas tas-somma ta’ €493.96 li tirrapprezenta sehem l-intimati mill-ispejjez li huwa ghamel sabiex titbiddel il-katusa tad-drenagg li tghaddi minn taht il-proprjeta tieghu. Ma din il-katusa hemm imqabbda l-katusa tad-drenagg tal-intimati.

L-ewwel eccezzjoni li jrid jinvesti dan it-Tribunal hija dik moghtija minn Gilbert Camilleri u cioe li huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur f’din il-kawza stante li l-proprjeta li tinsab fuq ix-*showroom* ma hijiex tieghu izda ta’ martu Charlene Camilleri Zarb. Din l-eccezzjoni ghandha mis-sewwa u dan skond ma jirrizulta mill-istess kuntratt datat 14 ta’ Ottubru, 2006 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED2). Ghalhekk qeghda tintlaqa u l-intimat Gilbert Camilleri qieghed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

L-intimati qeghdin jghidu li huma ma ghandhom x’jaqsmu xejn mal-katusa tad-drenagg orizzontali u cioe dik li ghaddejja minn taht ix-*shorwoom* li kien proprjeta tar-rikorrenti l-ghaliex dik ma hijiex komuni. In sostenn ta’ l-argument taghhom, l-intimat Delia jghid li “*... l-partijiet komuni huma l-entrata, l-entratura, indani, tarag u sistema ta’ drains u drenagg*” (fol. 37) u ghalhekk “... *huwa car li l-partijiet komuni m’humiex mill-katusa orrizzontali sal-main tad-drenagg tal-Gvern imma l-komuni jibda mill-bokka vertikali li huwa mqabbad mal-katusa orrizzontali u il-fuq kif jirrizulta fl-ahhar paragrafu li jiena eccepejt hawn fuq*” (fol. 38). L-istess intimat jzid ighid li tant din il-katusa orizzontali ma hijiex komuni li huwa kellhu jhallas biex iqabbad maghha. Apparti dan, huma jghidu li l-hsara kawzata ma gratx bi htija taghhom izda (a) ta’ terzi u (b) minhabba l-fatt li r-rikorrenti ippoggi merkanzija ta’ madum fl-istess fond u li l-art tax-*showroom* ma kienitx tiflah dan il-piz u b’konsegwenza ta’ dan l-art sfrondat u grat il-hsara fil-katusa l-orizzontali.

Mir-rapport tal-Perit Carmel Ellul (dok. ED 5) datat 5 ta’ Awwissu, 2008 irrizulta li l-hsara li garbet il-katusa orizzontali kienet konsegwenza ta’ ilmijiet li ingemghu jew ghaddew minn din l-istruttura wara li kienet inqatghet il-katusa tad-drenagg minn mal-main, wara li kienet imblukkata l-katusa tal-ilma tax-xita u wara li nghata wicc

gdid lit-triq minn terzi persuni. L-istess Perit ighid li l-hsara li saret fil-kamra centrali ma hijiex rizultat ta’ difett fl-istruttura ta’ l-art jew minn pizijiet li jitqieghdu fuq l-istess art (fol. 18). Ghalhekk, is-seba’ (7) eccezzjoni tal-intimati u tal-kjamata fil-kawza qeghdin jigu michuda.

L-eccezzjonijiet l-ohra kollha jistghu jigu decizi f’daqqa l-ghaliex kollha jiccentraw dwar il-kwistjoni li l-hsarat ma grawx tort ta’ l-intimati izda tort tar-rikorrenti jew ta’ terzi. Diga rajna mir-rapport tal-perit Carmel Ellul li din il-hsara grat meta ssewwiet katusa li kienet inqatghet minn mal-main, meta saru l-bankini l-godda fit-toroq madwar il-hanut. Din kienet il-kawza li jingema l-ilma fil-katusi, u li dan sab sfog ghal gewwa t-terrapien. Meta dan it-terrapien infaqa bl-ilmijiet, it-terrapien ma baqax jiflah piz fuqu, jew inholoq vojt bejn it-terrapien u l-konkos, bir-rizultat li l-art sfrundat. Ghalhekk, l-eccezzjonijiet li jressqu l-intimati fejn jghidu li l-hsara grat tort tar-rikorrenti qeghdin jigu michuda. Jirrizulta ukoll mill-istess rapport li din il-hsara sehhet tort ta’ dawn it-terzi u mhux ta’ l-intimati jew tal-kjamata fil-kawza.

Illi ghalhekk, f’dan l-istadju, t-Tribunal irid jiddeciedi jekk din il-katusa orizzontali hijiex katusa komuni jew le. It-twegiba, fil-fehma tat-Tribunal ghandha tkun fl-affermattiv. Il-katusa vertikali u li fiha jferghu l-katusi li johorgu mill-appartamenti ta’ l-intimati hija kkomunikata mal-katusa orizzontali. Minghajr il-katusa orizzontali, dik vertikali ma tiswa ghal xejn l-ghaliex dak kollu li jinzel mill-katusa vertikali jghaddi mill-orizzontali. Apparti dan fil-kuntratt datat 11 ta’ Lulju, 2006 atti Nutar Joseph Debono (dok. ED1) hemm imnizzel li l-kjamata fil-kawza ghandha “*...sehem indiviz tal-partijiet, amenitajiet u <u>servizzi intizi ghall-uzu komuni</u> mis-sidien tal-blokk kollu u li jhallsu s-sehem taghhom pro rata ghall-ispejjez intizi ghall-manutenzjoni u/jew riparazzjoni ta’ l-istess*” (sottolinejar tat-Tribunal). Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li l-kjamata fil-kawza ghandha sehem mill-katusa orizzontali u li tinsab taht l-art tax-*showroom* l-ghaliex din il-katusa tintuza minnha biex jghaddi d-drenagg li jinzel mill-appartament taghha. Din il-fehma hija msahha bl-artikolu hamsa (5) ta’ l-imsemmi kuntratt li jghid “*(5) Ix-xerrejja jirrizervaw id-dritt*

t'access ragonevoli ghall-immobbli sottostanti f'kas ta' bzonn ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni tas-sistema ta' katusi tad-drains u tad-drenagg li jghaddu minn dan l-istess immobbli". Kieku din il-katusa orizzontali ma hijiex komuni, kieku ma kienx ikun hemm il-kliem "*tas-sistema ta' katusi tad-drains u tad-drenagg li jghaddu minn dan l-istess immobbli*" (sottolinejar tat-Tribunal). L-istess haga ghar-rigward ta' l-intimat Clayton Delia. Huwa kellu sehem skond il-kuntratt tieghu datat 11 ta' Dicembru, 2003 (atti Nutar Joseph Debono) "... *mis-sistema ta' drains u drenagg*". Ghalhekk, anke jekk din il-hsara saret minn terzi, l-partijiet involuti f'din il-kawza kienu obbligati li jirrangaw din il-katusa a spejjes taghhom u dawn l-ispejjes jinqasmu bejniethom it-tlieta. Ovvjament, l-istess partijiet kellhom kull dritt li jfittxu lil dawn it-terzi ghal hsara kkawzata.

Ghar-rigward ta' l-ammont imhallas mir-rikorrenti, t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mill-veracita tar-ricevuti fiskali rilaxxati minn Emanuel Mifsud u Donald Mifsud (fol. 64). Dan l-ammont huwa ta' €745. Meta dan l-ammont jigi diviz bejn tlieta, jigi l-ammont ta' €248.33 kull parti. Ir-rikorrenti qieghed jitlob is-somma ta' €493.96 li hija €2.71 inqas minn dik li suppost kellu jitlob ir-rikorrenti minghand l-intimati u l-kjamat in kawza. Ovvjament, it-Tribunal ma jistax jaghti iktar minn dak mitlub lilu u ghalhekk, huwa l-ammont ta' €493.96 li t-Tribunal sejjer jikkundanna lill-intimat u lill-kjamata fil-kawza sabiex ihallsu lir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jillibera lill-intimat Gilbert Camilleri mill-osservanza tal-gudizzju, jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Clayton Delia u l-kjamata in kawza Charlene Camilleri Zarb kull fejn dawn huma b'xi mod inkompattibbli ma dak hawn fuq deciz u jghaddi biex jilqa t-talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-istess intimat Clayton Delia u l-kjamata fil-kawza jhallsu lir-rikorrenti in solidum bejniethom is-somma ta' erba' mija tlieta u disghin euro u sitta u disghin centezmu ta' euro bl-imghaxijiet skond il-ligi

mid-data tal-prezentata tat-talba odjerna u cioe mit-18 ta' Mejju, 2009.

L-ispejjez ghar-rigward ta' l-intimat Gilbert Camilleri jithallsu mir-rikorrenti filwaqt li l-ispejjez l-ohra kollha ghandhom jithallsu mill-intimat Clayton Delia u mill-kjamata fil-kawza Charlene Camilleri Zarb in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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