MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2013

Talba Numru. 197/2012

**Charles u Maria konjugi
Fenech
(ID No. 153660 M u 510962 M rispettivament)**

vs

Mario u Maria konjugi Psaila

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu lit-Tribunal jordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tliet mija u hamsin ewro (€ 350) rapprezentanti spejjez inkorsi mill-atturi biex ikahhlu hajt divizorju li kien gie mgholli mill-konvenuti.

Bl-ispejjez u b'hekk il-konvenuti jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taghha eccepew, (i) illi preliminarjament l-azzjoni tal-attur taqa’ bi preskrizzjoni u dan ai termini ta’ l-artkolu 2148 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta; (ii) Illi l-istess hajt li gie mgholli mill-konvenut sar fis-sena 2008 u dan skond l-affidavit flimkien ma l-ircevuta tas-Sur Paul Colombo, hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A u Dokument B rispettivament; (iii) illi di piu’ l-ammont mitlub huwa eccessiv; (iv) illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra r-rikors tal-konvenuti datat 3 ta’ Lulju, 2013; ra d-digriet tieghu tat-12 ta’ Lulju, 2013, li permezz tieghu ordna in-notifika tar-rikors lill-kontroparti, li kellhom sebat ijiem sabiex iressqu r-risposta taghhom; ra illi minkejja li ordna tali notifika, din baqghet qatt ma saret mill-konvenuti. Ra l-verbal tas-27 ta’ Settembru, 2013 u dak tal-11 ta’ Ottubru, 2013. Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-6 ta’ Dicembru, 2013.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Ikkunsidra,

Illi l-atturi qed jitolbu l-hlas minghand il-konvenuti tas-somma ta’ tliet mija u hamsin ewro (€ 350) liema ammont jirraprezenta spejjez li l-atturi hallsu lil certu Fabian Schembri, u dan kif jirrizulta minn ricevuta li tinsab a fol. 24 tal-atti, sabiex jigi mkahhal hajt divizorju li jifred il-proprjeta’ tal-partijiet, u li gie mgholli mill-konvenuti. Illi skont l-attur it-tikhil sar ftit taz-zmien qabel ma giet rilaxxjata l-ircevuta relattiva – li hija datata l-1 ta’ Marzu, 2012 – filwaqt illi ma eskludix illi l-hajt in kwistjoni kien inbena madwar sena qabel. Madanakollu ddikjara wkoll illi ghalkemm jaf illi Paul Colombo ghamel xi xoghol ta’ kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti, madanakollu, dan il-hajt partikolari inbena minn bennej iehor, certu Charles Farrugia. Iddikjara wkoll illi kien bghat ittra lill-konvenuti sabiex jitlobhom iwettqu x-xoghol ta’ tikhil mehtieg.

Il-konvenut, da parti tieghu ddikjara illi l-hajt in kwistjoni jifred il-proprjetajiet tal-partijiet, u li fuq in-naha tal-atturi hemm bitha, filwaqt illi fuq in-naha tal-konvenuti hemm terrazzin. Illi kkonferma illi dan il-hajt divizorju gie mgholli minn persuni tas-sengha fuq inkarigu tal-istess konvenuti, bhala parti minn xogholijiet ta' rinovazzjoni fil-proprjeta' taghhom. Illi l-konvenut iddikjara illi x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond taghhom saru minn Charles Farrugia u komplihom Paul Colombo. Illi skond il-konvenut kien dan tal-ahhar illi bena dik il-parti tal-hajt li dwaru qed issir il-kawza, u li ghalhekk – u kif gie dikjarat minn Colombo fl-affidavit tieghu a fol. 9 tal-atti – tali xogholijiet ta' kostruzzjoni gew kompletati f'Marzu, 2009. Illi mistoqsi jafx li l-atturi ghamlu xi xogholijiet fuq dan il-hajt, il-konvenut iddikjara illi jaf li saru xi xogholijiet ghaliex ra *cherrypicker* ghaddej fuq in-naha tal-proprjeta' tal-atturi, u ddikjara illi dan kien ftit taz-zmien qabel ma rcieva l-kont minghand l-atturi.

Ikkunsidra,

Illi fl-ewwel lok jehtieg illi tigi trattata l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, u cioe' l-eccezzjoni dwar preskrizzjoni. Il-konvenuti indikaw l-Artikolu 2148 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta bhala l-provvediment tal-Ligi applikabbli ghal kaz odjern. Illi l-Artikolu tal-Ligi in kwistjoni jipprovdi terminu preskrittiv ta' tmintax (18)-il xahar.

Illi ghalkemm il-konvenuti indikaw l-Artikolu tal-Ligi applikabbli, u konsegwentement huwa determinabbli t-terminu preskrittiv applikabbli, madanakollu, l-istess konvenuti naqsu milli jindikaw specifikament b'referenza ghal-liema subinciz ta' dan l-Artikolu tal-Ligi giet sollevata din l-eccezzjoni. Illi f'dan ir-rigward, u fid-dawl tal-fatt illi l-insenjament tal-Qrati taghna konsistentement jipprovdi illi din it-tip ta' eccezzjoni ghandha tigi interpretata bl-aktar mod restrittiv possibbli, allura jehtieg illi jigi stabbilit jekk il-fatt illi gie indikat l-Artikolu tal-Ligi, minghajr ma gie indikat s-subinciz applikabbli, huwiex sufficjenti sabiex tali eccezzjoni tigi kkunsidrata, u possibilment akkolta.

Illi f'dan ir-rigward qed issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Gauci vs Saviour Farrugia*** deciza fit-2 ta' Gunju, 2005, fejn gie ritenut illi; "*Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli. <u>Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli.</u> ... Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti.*"

Illi fid-dawl ta' dan l-insenjament, u tenut kont tal-fatt illi t-terminu preskrittiv indikat mill-konvenuti huwa kontemplat mill-Ligi f'diversi subincizi - u ghalhekk it-Tribunal ma jistax minn jeddu jasal ghall-konkluzjoni illi qed jigi invokat xi subinciz specifiku tal-Ligi, u mhux iehor - allura necessarjament isegwi illi n-nuqqas tal-konvenuti li jindikaw specifikament is-subinciz tal-Artikolu tal-Ligi applikabbli ghall-kaz in ezami, iwassal sabiex tali eccezzjoni ma tistax tigi kkunsidrata.

Illi fid-dawl ta' l-insenjament tal-Qrati taghna, it-Tribunal qed jastjeni milli jikkunsidra l-applikabilita', *o meno*, tat-terminu preskrittiv ghall-azzjoni proposta, stante illi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti ma tistax tigi akkolta.

Illi fi kwalunkwe kaz ikun opportun illi jigi rilevat illi l-azzjoni li giet proposta mill-atturi hija dwar spiza li saret minnhom, u li taghha qed jitolbu refuzjoni minghand il-konvenuti, u mhux azzjoni fejn persuna tas-sengha qed titlob hlas ghal servizzi reza minnha, jew ghall-hlas ta' xi materjal li gie fornut minnha. Illi dan oltre l-fatt illi x-xoghol mertu ta' din il-kawza, u cioe' t-tikhil tal-hajt divizorju, jidher illi sar xi ftit taz-zmien qabel l-1 ta' Marzu, 2012 – u dan in bazi ta' ricevuta fiskali rilaxxjata minn Fabian Schembri – filwaqt illi din l-azzjoni giet proposta fit-8 ta' Marzu, 2012. Illi

jsegwi ghalhekk illi fi kwalunkwe kaz ma kienx hemm trapass kbir ta' zmien minn meta gie mwettaq ix-xoghol sa meta giet proposta din l-azzjoni.

Illi ghalhekk, l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, u cioe' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, qed tigi michuda.

Illi dwar il-mertu ta' din l-azzjoni, mill-provi mressqa mill-partijiet irrizulta illi l-hajt in kwistjoni, u cioe' il-hajt li jifred il-bitha tal-atturi mit-terrazzin tal-atturi, gie kostruit mill-konvenuti. Illi ghalkemm dan il-hajt inbena xi ftit taz-zmien qabel ma giet proposta l-azzjoni odjerna, madanakollu, dan thalla fl-istat li jidher fl-ewwel ritratt a fol. 24 tal-atti – u cioe' minghajr ma gie mkahhal min-naha tal-atturi – sakemm eventwalment l-istess atturi ddecidew illi jinkarigaw persuna sabiex tkahhal din il-parti l-gdida tal-hajt li nbniet mill-konvenuti, u qed jitolbu l-hlas minghand il-konvenuti ghal din l-ispiza li ghamlu sabiex il-hajt inkesa.

Illi jidher illi l-azzjoni attrici qed tigi proposta in bazi tal-provvedimenti tal-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi kif gej:

"*Kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni, izda ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega –*
(a) ghat-titligh tal-hajt;
(b) biex tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal-hajt komuni;
(c) *biex isiru dawk ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex jerfghu l-piz li jizdied bit-titligh tal-hajt, b'mod li l-hajt jibqa' qawwi xorta wahda.*"

Illi jidher illi l-partijiet qeghdin jaqblu illi l-hajt, per lo meno dak ezistenti qabel gie mgholli mill-konvenuti, kien hajt komuni. Illi madanakollu, il-konvenuti hadu l-inizjattiva li jghollu dan il-hajt, u dan minghajr ma kkonsultaw bl-ebda mod mal-atturi. Jidher ukoll illi dan sar minhabba l-fatt illi filwaqt illi fuq in-naha tal-atturi hemm giardina jew bitha, fuq in-naha tal-konvenuti hemm terrazzin. Illi ghalhekk, u b'applikazzjoni tal-Artikolu 409 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-parti tal-hajt li nbniet mill-konvenuti jidher illi

hija proprjeta' tal-konvenuti, ghaliex il-bini tal-konvenuti f'din il-parti tieghu jidher illi huwa ghola minn dak tal-atturi.

Illi jsegwi ghalhekk illi l-ispejjez relattivi ghall-kostruzzjoni ta' dan il-hajt, kif ukoll l-ispejjez sabiex din il-parti ghola tal-hajt "*tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija*" ghandhom jigu sopportati minn min bena dan il-hajt, li f'dan il-kaz kienu l-konvenuti. Illi l-ispiza li saret mill-atturi sabiex dan il-hajt gie mkahhal min-naha tal-giardina taghhom ghandha tigi meqjusa bhala spiza gustifikata u li tinkwadra ruhha f'dak intiz mil-ligi meta taghmel referenza ghal spejjez biex il-hajt jinzamm fi stat tajjeb. Illi ghalhekk, u tenut kont ta' dak dikjarat aktar 'l fuq, tali xoghol ta' tikhil kellu jsir mill-konvenuti, u ladarba dan baqa' ma sarx minnhom, u l-atturi gew kostretti li jghamlu tali xoghol huma a spejjez taghhom, allura l-istess atturi ghandhom dritt li jitolbu refuzjoni ta' din l-ispiza minghand il-konvenuti.

Illi f'dak li jirrigwarda t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe' illi l-ammont mitlub mill-atturi huwa eccessiv, gialadarba l-ammont mitlub mill-atturi jirrizulta minn ricevuta fiskali rilaxxjata mill-persuna li wettqet ix-xoghol ta' tikhil, u gialadarba l-konvenuti ma ressqu ebda provi sabiex isostnu l-eccezzjoni taghhom, u ghalhekk naqsu milli jgibu prova illi tali ammont mitlub mill-atturi huwa esagerat u eccessiv, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jichad ukoll din l-eccezzjoni tal-konvenuti.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, inkluz l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata minnhom, jilqa' it-talba tal-atturi, u jordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tliet mija u hamsin ewro (€ 350.00).

L-ispejjez ta' din il-kawza jkunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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