QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 21 ta' Marzu, 2016

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 233/2011

John sive Juanito Pullicino

vs

Carm Lino Scerri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tad-9 ta' Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-kontendenti huma komproprjetarji ta' fond dar li tinsab f'numru ghaxra (10) u tnax (12), Mons. Luigi Catania Street, Gharghur, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

2. Illi matul iz-zmien, kienu mehtiega diversi xoghlijiet ta' tiswija u kif ukoll spejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni u dan kemm minhabba ragunijiet ta' wear and tear u kemm minhabba traskuragni, tal-konvenut u dan kif jirrizulta mill-anness rapport rilaxxat mill-Perit Philip Grech (Dok. A).

3. Illi l-esponent in effetti nefaq hamsin elf ewro (€50,000) f'tali tiswijiet, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

4. Illi l-konvenut persistentement fixkel lill-attur milli jaghmel l-arrangamenti mehtiega halli x-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni tal-imsemmija partijiet komuni isiru fiz-zmien xieraq u kif mehtieg u skond is-sengha, u dan minhabba l-fatt illi xi partijiet mill-fond in kwistjoni huma esklussivament fil-pussess tal-konvenut u dan qed jirrifjuta li jaghti access.

5. Illi dan nonostante l-attur irnexxielu jaghmel ammont konsiderevoli ta' spejjez biex jaghmel dawk it-tiswijiet li seta' jaccedi ghalihom pero l-konvenut irrifjuta li jirrifondi sehemu mill-istess.

6. Illi huwa fl-interess taz-zewg komproprjetarji illi x-xoghlijiet ta' riparazzjoni jkomplu jsiru.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) Prevja illi tiddikjara li l-kontendenti quo komproprjetalji tal-fond numru ghaxar (10) u tnax (12), Mons. Luigi Catania Street, Gharghur huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xoghlijiet ta' manutenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni tal-istess fond, tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) jew somma verjuri kif ahjar iffissata bin-nomina ta' periti nominandi, rappresentanti sehemu mill-ispejjez in kwistjoni gia maghmula mill-attur.

ii) Taghti, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u partikolarment tal-artikolu 494(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-provvedimenti mehtiega sabiex jigu amministrati u gawduti ahjar il-partijiet komuni tal-imsemmi fond, b'mod partikolari billi a) tordna illi l-istess xoghlijiet ta' manutenzjoni u tiswija ghandhom isiru a karigu taz-zewg kontendenti f'ishma indaqs bejniethom, okkorrendo billi tinnomina perit tekniku sabiex jistabbilixxi x'inhuma x-xoghlijiet li ghandhom isiru u billi b) tordna lill-konvenut jaghti access lill-attur sabiex ikunu jistghu jsiru l-istess xoghlijiet.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Preliminarjament illi huwa minnu illi il-kontendenti huma koproprietarji fi kwoti indaqs bejniethom tal-fond bin-numru ghaxra (10) li jikkonsisti f'garage izda rnhux minnu illi huma koproprietarji fi kwoti indaqs tal-fond numru tnax (12) stante li parti minn dan il-fond jappartjeni esklussivament lill-esponenti filwaqt li mir-rimanenti parti, parti tappartjeni lill-attur u parti tappartjeni in komuni bejn il-kontendenti. Ghall-esattezza jinghad li l-fond bin-numru tnax (12) ghandu bitha fuq gewwa, wara ftit li tidhol fih, u l-esponenti huwa l-proprietarju esklussiv ta' dik il-parti li taghti mill-bitha 'l gewwa, inkluz it-tarag u l-ambjenti ta' fuq, sa fuq il-bejt, inkluz ukoll il-gnien retropost. Mill-bqija tal-fond parti tappartjeni esklussivament lill-attur u l-bqija huwa komuni bejn il-partijiet.

2. Illi mhux minnu illi l-attur invita lill-esponenti sabiex jaghmlu xoghlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni. Li kien gara huwa li l-attur informa lill-esponenti li kien hemm bzonn li jsiru xi xoghlijiet ta' manutenzjoni kemm fil-proprjeta tal-attur kif ukoll tal-partijiet komuni. Fuq dan kien hemm skambju ta' korrispondenza kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh tax-xhieda. Billi minn dan l-iskambju ta' korrispondenza ma irrizulta xejn allura, wara hafna zmien, saret laqgha li ghaliha attendew, apparte l-partijiet, il-perit Ray Vella, il-haddiem li qabbad il-perit Vella u iben l-attur Godwin. Hekk kif dahlu fil-parti tal-fond numru tnax, li tappartjeni lill-attur, u bdew jaraw x'hemm bzonn li jsir, l-attur ghamel xi suggerimenti li ma qabilx maghhom il-perit tal-esponenti, li immedjatament issuggerixxa x'ghandu jsir fil-

partijiet komuni. L-attur rnhux biss ma accettax li dawn ix-xoghlijiet isiru kif issuggerixxa l-perit Vella talli prattikament kecca lill-esponenti 'l barra mill-fond. Infatti la dak in-nhar u lanqas wara l-esponenti ma dahal f'ebda parti ohra tal-fond numru tnax (12).

3. Illi minn dakinhar l-attur qatt ma kellem aktar lill-esponenti u, mhux biss hekk, izda talli sahansitra l-attur biddel ukoll is-serraturi taz-zewg fondi, b'mod li allura l-esponenti gie inibit li mqar jidhol fil-fondi msemmija. Meta l-esponenti mar ghand l-avukat ghall-parir kien lahaq ghadda iz-zmien tassattiv sabiex tigi intavolata kawza ta' spoll privileggjat u ghalhekk ma seta' jsir xejn.

4. Illi infethu trattattivi bejn il-partijiet biex l-esponenti ibiegh sehemu miz-zewg fondi lill-attur izda l-ammont li offra l-attur ghax-xiri tal-istess kien baxx wisq u ma intlahaq ebda ftehim.

5. Illi l-attur qatt ma informa lill-esponenti li huwa sejjer jintraprendi ix-xoghlijiet ta' tiswija u billi l-esponenti kien impedut milli jidhol fl-imsemmija fondi allura l-istess esponenti ma setax jkun jaf x'kien qed jigri minn wara daru.

6. Illi l-esponenti minn dejjem kien lest li jhallas sehemu minn dak li attwalment kien necessarju li jsir, bhal xoghlijiet, ghall-preservazzjoni tal-fond jew fondi in kwistjoni izda qatt ma kien lest u mhux lest li jhallas ghal dak li ma hux tenut legalment li ghandu jhallas. Dan kien espress bic-car fil-korrispondenza appena riferuta.

7. Salvi kontestazzjoni ulterjuri.

Rat l-atti, relazzjoni tal-periti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Talbiet u Kontestazzjoni

L-attur qed jitlob li jigi dikjarat illi l-kontendenti, bhala kompropjetarji tal-fond numru 10/12 fi Triq Mons. Luigi Catania, Gharghur, huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru xoghlijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet fil-partijiet komuni u qed jitlob is-somma ta' €25,000 jew somma verjuri minghand il-konvenut rapprezentanti sehmu (nofs) mill-ispejjez in kwistjoni maghmula mill-attur.

Talab ukoll il-provvedimenti mehtieqa sabiex jigu amministrati u gawduti ahjar il-partijiet komuni b'mod partikolari billi tordna illi l-istess xogholijiet isiru a karigu taz-

zewg kontendenti f'ishma ndaqs bejniethom, okkorrendo billi tinnomina perit tekniku sabiex jistabbilixxi x'inhuma x-xoghlijiet li ghandhom isiru u tordna lill-konvenut jaghti access lill-attur sabiex ikunu jistghu isiru l-istess xoghlijiet.

Il-konvenut wiegeb illi x-xoghlijiet ma sarux ghax inqala' disgwid meta huwa acceda bil-perit u l-haddiem tieghu u l-attur biddel is-serraturi tal-fond b'mod li hu ma ghadx ghandu access. Wiegeb ukoll illi kienu nfethu trattattivi bejn il-partijiet biex l-attur jixtri sehmu imma ma wasslu mkien. Ighid li l-attur qatt ma nfurmah li ser jesegwixxi x-xoghlijiet u li hu kien lest li jhallas sehmu mill-ispejjez izda mhux lest li jhallas ghal dak li mhux tenut legalment li ghandu jhallas.

Il-perit legali u l-perit tekniku nominati minn dina l-Qorti jirrelataw kif gej:

Relazzjoni perit legali

Illi dwar jekk ix-xoghlijiet li twettqu kienux 'mehtiega’ jew le, il-perit legali qal li dina hija kwistjoni purament teknika ghalhekk qaghad fuq il-konkluzzjonijiet teknici riskontrati mill-perit tekniku. Ikkonkluda li l-ewwel u t-tieni talbiet tal-attur ghandhom jigu milqugha limitatament kif provvdut fir-rapport tal-perit tekniku.

Relazzjoni tal-perit tekniku

Il-perit tekniku ghamel elenku u deskrizzjoni tax-xoghlijiet li saru, l-istima ta' dawn ix-xoghlijiet u kemm huma l-ispejjez li jridu jbatu l-attur u l-konvenut bejnithom. Hemm imbaghad l-istima ghax-xoghlijiet li qghad jridu jsiru u kemm irid johrogu l-kontendenti ghal dawn ix-xoghlijiet (ara fol. 10-26 tar-relazzjoni).

Dawn ix-xogholijiet jinsabu kollha fil-partijiet kommuni hlief fejn indikat fil-pjanti ezibiti. Dawn il-hsarat huma rizultat taz-zmien, katalizzat b'nuqqas ta' manutenzjoni u kieku dawn it-tiswijiet ma sarux, l-ispiza kienet tkun ferm akbar. Dawn l-ispejjez huma mehtiega li jsiru a gwadann tal-kontendenti billi l-valur tal-post jizdied bl-istess xoghlijiet.

Kwantu ghat-tieni talba tal-attur l-espert tekniku jghid li l-partijiet iridu jaghtu access ghall-ambjenti kollha tal-fond kif ukoll ghal dawk il-partijiet mill-fond li huma accessibili mill-proprjeta privata taghhom u ssuggerixxa li l-fond jigi spezzjonat kull sentejn u jigi mqabbad perit tekniku ghal dan il-ghan bi qbil bejn il-partijiet.

Il-perit tekniku ghalhekk ikkonkluda li:

Il-konvenut irid jirrifondi s-somma ta' €13,803 lil attur sehemu mix-xoghlijiet maghmula;

Huwa mehtieg li jsiru xoghlijiet ohra fil-fond fl-ammont ta' €6,620 li minnhom l-attur irid johrog €1,450 u l-konvenut €5,170;

Il-konvenut ghandu jinghata cavetta li taghti access ghal partijiet komuni;

Ghandha ssir spezzjoni minn perit tekniku kull sentejn biex jistabilixxi x-xoghlijet li ghandhom isiru u kif ghandhom jigu sopportati l-ispejjez relattivi;

Il-partijiet ghandhom jaghtu access mill-proprjeta privata taghhom biex ikunu jistghu jsiru x-xoghlijiet fil-proprjeta in kwistjoni li huma accessibili biss mill-proprejta rispettiva tal-partijiet.

Fuq domandi tal-attur, il-perit tekniku tah ir-ragunijiet tieghu ghaliex wasal ghal istima li huwa ghamel u kkonkluda li f'item 16 l-istima ghandha tizdied b'€100 u f'item 37 b'€692. Mill-qbija l-istimi l-ohra jibqghu l-istess.

Fuq domandi tal-konvenut, il-perit tekniku wiegeb u tah ir-ragunijiet tieghu ghall-istima li ghamel u kkonkluda li l-istima ghandha titnaqqas b'€70 f'item 26 u b'€300 f'item 27. Mill-bqija reggha kkonferma l-istima li kien ghamel.

Fuq eskuzzjoni ulterjuri l-perit tekniku wiegeb li hu kkunsidra li l-ispejjez li saru kienu jinkludu l-VAT imma jekk fil-fatt il-VAT ma thallsitx allura dina trid titnaqqas ukoll. Dwar il-points hu qal li hemm differenza bejn post gdid u post antik. Hu kkalkola li l-irhama ghal bieb ta' barra giet tiswa cirka €250. Dwar il-bdil tas-saqaf ghal wiehed bil-konkos u mhux bix-xorok qal li d-differenza hija ta' 25% u dana billi huwa aktar difficili biex twassal il-konkos fuq il-kamra. Is-suggeriment li kien ghamel kien biex jevitaw jerghu jigu l-Qorti. Spejga li ma kienx possibili li taghmel like with like ghax li kien hemm qabel kien antik, per ezempju l-madum qabel kien tac-ceramika, u reggha sar tac-ceramika imma llum biex taghmlu huwa aktar gholja.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-kaz tal-lum huwa principju ta' dritt regolat mill-Kodici Civili illi "kull komproprjetarju jidhol fil-vantaggi u fil-pizijiet tal-komunjoni, skond is-sehem tieghu" (artikolu 490(2)). Hekk ukoll huwa principju illi "kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn

johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb" (artikolu 492);

Kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Antonio Azzopardi vs Emmanuela Abela et**, App Inf 12/12/1936 (Kollez. Vol. XXIX P I p 1566), fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni ta' Torin (19 ta' Frar 1885), illi "il-kondominu ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontribwixxu mieghu ghall-ispejjez necessarji ghal konservazzjoni tal-oggett komuni. Biex il-kondominu jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra, purke l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarji, imma ukoll kongruwi" (ara wkoll **John Axisa proprio et nomine vs Carmel sive Lino Azzopardi et**", Kollez. Vol. LXXXIV P II Sez. I - II pagna 1248, **Portelli vs Cauchi**, App Inf 22/06/2005 u **Camilleri vs Pavia**, App Inf 29/01/2009).

Tikkunsidra

Illi l-fatti li taw lok ghal dina l-vertenza u x-xhieda prodotta jinsabu migbura fir-relazzjoni tal-periti u l-Qorti qed taghmel referenza ghal provi hemm kompilati. Jirrizulta inkontestat illi l-attur wettaq xogholijiet fil-partijiet komuni u f'dina l-kawza qed jippretendi risarciment ta' nofs l-ammont minghand il-konvenut u ghax-xoghlijiet li qaghad jridu jsiru. Illi l-konvenut isostni li hu kien lest li jhallas imma ghal dawk l-ispejjez biss li huma necessarji u urgenti.

L-attur issottometta li hu ghamel dak ix-xoghol li kien mehtieg u skont il-karattru tad-dar peress illi hija dar antika hafna u ta' certu karattru. Dawn ix-xoghlijiet kienu mehtiega minhabba ‘wear and tear' kif ukoll minhabba traskuragni da parti tal-konvenut u ressaq il-haddiema mqabbda minnu sabiex jixhdu dwar dawn ix-xoghlijiet li saru.

Illi mhux kontestat lanqas li l-fond kellu bzonn tiswijiet strutturali urgenti li kieku ma sarux kien se jkun hemm deterjorament ulterjuri fil-fond u l-ispiza kienet tkun hafna akbar (ara ritratti ezibiti a fol. 45 et seq. dwar l-istat tal-post u anke r-rapport prodott mill-konvenut tal-Perit Ray Vella a fol. 146).

Illi l-konvenut issottometta li ma kienx hemm qbil mal-attur dwar kemm kellha tigi l-ispiza ghax-xoghlijiet riparatrici u liema kienu x-xoghlijiet urgenti. Isostni li l-attur ma ezebixxa ebda stima tax-xoghlijiet u lanqas ricevuti. Qal li mhux lest li jikkontribwixxi ghal ebda spiza ghal xoghlijiet li ma kinux urgenti u li saru minghajr il-kunsens tieghu.

Illi kif gia nghad mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-konvenut, meta l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarji, imma ukoll kongruwi.

Kwantu ghas-sottomissjoni li l-attur ma ssottometta ebda ricevuta ghax-xoghlijiet maghmula, huma principju assodat in materji li ghall-prova tal-pagament, ma hijiex indispensabbli l-prova skritta jew il-produzzjoni ta' ricevuta. Huwa bizzejjed li l-hlas jigi pruvat bi kwalunkwe mod li jikkonvinci lill-Qorti, naturalment skond ic-cirkostanzi u l-fatti tal-kaz, kif emergenti mill-provi processwali (ara **Ian Abela Fitzpatrick vs Web Trading Limited**, App Inf 24/11/2003; **Azzopardi vs Bonell**, PA 03/03/2009, u **Attard vs Attard**, Nru. 240/1997, 27/06/2013). Hemm ukoll kontestazzjoni dwar jekk thallas il-VAT jew le ghax xoghol li sar. Il-Qorti hi tal-fehma li kienet ir-responsabilita tal-attur li jhallas il-VAT ghax xoghol maghmul u jekk dina ma thallsitx ir-responsabilita tibqa' tal-attur li jhallasha. Il-Qorti ghandha tqis li kull hlas dovut sar bil-VAT altrimenti l-Qorti tkun qed taccetta illegalita.

Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti processwali u rat ir-relazzjoni tal-periti minnha nominati ssib li l-ispejjez li ghamel l-attur ma kienux innovazzjonijiet introdotti fl-ambjenti komuni biex jalteraw l-istat u l-konsistenza tal-partijiet komuni imma kienu spejjez necessarji u vantaggjuzi "che si riferiscono semplicemente allo uso ed at migliore godimento della cosa comune" (**Flora Camilleri vs Francesco Ellul et**, App 03/12/1909).

Likwidazzjoni danni

Illi l-attur issottometta li dwar l-ispejjez tal-opramorta ma hemm ebda problema biex jinhareg il-penness tal-MEPA u tali xoghol huwa necessarju minhabba perikolu u ghalhekk reggha talab lil Qorti biex dina taghti inkarigu ulterjuri lill-perit tekniku biex

f’dan l-istadju jaghmel stima fuq dana x-xoghol u dana anke sabiex tigi evitata kawza ohra.

Il-Qorti pero ma tistax tilqa' dina t-talba billi ma tistax issir stima ta' xoghol li la huwa maghmul u lanqas huwa legali sallum.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal kritika li saret mill-konvenut rigward il-points tad-dawl, is-sostituzzjoni tas-saqaf tax-xorok u l-irhama tal-bieb ta’ barra, liema kwistjonijiet gew trattati mill-perit tekniku fl-eskuzzjoni u fejn accetta certu zidiet u certu tnaqqis u kkonferma l-istima minnu maghmula, liema konsiderazzjonijiet peritali din il-Qorti tqis li huma ta’ natura teknika u ma hemmx lok ragonevoli li tiddisturbahom.

Ghalhekk id-danni ser jigu likwidati kif indikat fir-rapport tal-perit tekniku kif modifikat minnu fir-risposti tieghu ghad-domandi in eskuzzjoni. Huwa jsemmi li l-konvenut ghandu jaghti lill-attur is-somma ta' €13,803 bhala sehemu mix-xoghlijiet necessarji li saru ai fini tal-ewwel talba; u fir-rigward tat-tieni talba, u cioe ghax-xoghlijiet li ghad iridu jsiru, €6,620 li ghandhom jigu supportati fi kwoti ta' €1,450 mill-attur u €5,170 mill-konvenut. Illi wara l-eskussjoni mil-attur il-perit ikkonkluda li mal-€6,620 ghandu jizdied €100 f’item 33 u €692 f’item 37. Ghalhekk is-somma ghandha tizdied b'€792. Dan igib total ta' €7,412 u meta jinqasam pro rata, l-attur ghandu jehel €1,632 mentri l-konvenut € 5,780.

Il-konvenut eskuta wkoll lil perit u wara d-domandi kkonkluda li l-istima tieghu ta' €13,803 ghandha titnaqqas is-somma ta' €70 fuq item 26 u €300 fuq item 27 b'total ta' €370. Sehem il-konvenut ghandu jitnaqqas bin-nofs u cioe €185 li jgib li s-somma ta' €13,618 li trid tithallas mill-konvenut.

B'kollox mela l-konvenut ghandu jaghti lill attur s-somma ta' €19,398 (€13,618 + €5,780).

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara li l-kontendenti huma responsabbli ghall-ispejjez li saru u li ghad iridu jsiru fil-fond numru ghaxra (10) u tnax (12), Mons Luigi Catania Street, Gharghur u li l-konvenut irid jirrifondi lill-attur is-

somma ta' €13,618 rappresentanti sehemu mill-ispejjez li gia saru fil-fond u ghandu jhallas is-somma ta' €5,780 ghat-tiswijiet li ghad iridu jsiru skond ir-relazzjoni tal-perit tal-Qorti. Tali hlas ahhari jkun dovut wara l-approvazzjoni tal-Perit Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop biex jiccertifika x-xoghlijiet li saru.
Sabiex jigu amministrati u gawduti ahjar il-partijiet komuni tal-imsemmi fond, il-konvenut ghandu jinghata cavetta li taghti access ghal partijiet komuni u l-partijiet ghandhom jaghtu access mill-proprjeta privata taghhom biex ikunu jistghu jsiru x-xoghlijiet fil-proprjeta in kwistjoni li huma accessibbli biss mill-proprejta rispettiva tal-partijiet. Ix-xoghlijiet li jonqos isiru skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku u ghandhom isiru mill-attur.

Peress illi l-ispejjez saru a beneficcju tal-kontendenti, l-ispejjez jibqghu a karigu taz-zewg kontendenti ndaqs bejniethom. Bl-imghax mid-data tas-sentenza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur