FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2016

Talba Nru: 769/2015/VG

Alfred u Carmen konjugi GRECH

vs

1) **Sylvia CASSAR**
2) **Mary CASSAR**

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Settembru, 2015** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallasha s-somma ta' elf erba' mija u wiehed u tletin euro u tlieta u sebghin centezmi ta' euro [€1,431.73c] u dan wara li ppremettew hekk:

> "Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-"garage" f'numru 35, fi Triq Guze Galea f'Hal-Qormi.

Illi l-istess “garage” huwa sottopost ghal diversi appartamenti proprjeta ta’ l-intimati Sylvia Cassar u Mary Cassar rispettivament.

Illi f’ispezzjoni li saret mill-ispettur Leonie Pace, rrizultaw irregolaritajiet dwar l-ilma tax-xita. Dan involva lill-kontendenti f’dan ir-rikors f’certu xoghol fil-katusi li jghaddu mill-“garage” tal-esponenti f’numru 35. L-esponenti hadu l-inkarigu mill-ispettur sanitarju biex jesegiwxxu x-xoghol mehtieg.

Illi dan ix-xoghol lill-esponenti giethom spiza totali ta’ €2147.60 biex ezegwixxa kollox skond is-sena u l-arti.

Illi kull sehem, bejn it-Tlieta gie spiza ta’ €715.86. Dan kollu qed jintalab lill-intimati fl-ammont ta’ €1431.72c.

Illi l-intimati gew interpellati diversi drabi biex ihallsu sehemhom, izda qed jirrifjutaw li jhallsu.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati, inkluzi dawk tal-ittri bonarji tal-20 ta’ Jannar 2015 u tat-2 ta’ April 2015”.

Ra r-risposta tal-intimati minnhom pprezentata fil-15 ta’ Ottubru, 2015 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan ghas-semplici raguni illi l-istess atturi qatt u fl-ebda stadju ma hadu l-kunsens tal-eccipjenti, jew ikkonsultaw maghhom, qabel ma saru x-xogholijiet u dan bi ksur lampanti tal-artikolu 493 tal-Kodici Civili.

2. Illi wkoll, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, tali xogholijiet ma kienux necessarji kif ser jigi ppruvat;

3. Illi f'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ispejjez mitluba huma altament ezagerati;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

Ra l-verbal tad-29 ta' Frar, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu minghand l-intimati l-hlas ta' l-ammont ta' €1,431.73c rapprezentanti sehemhom mill-spiza ghal xoghol li sar fil-katusi ta' l-ilma tax-xita li jintuzaw mill-intimati u li jghaddu mill-garaxx tar-rikorrenti. Dawn ix-xogholijiet saru mir-rikorrenti fuq ordni ta' l-Ispettur Sanitarju wara li kienu rrizultaw irregolaritajiet. L-intimati laqghu ghat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li t-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan ghas-semplici raguni li huma qatt u fl-ebda stadju ma hadu l-kunsens taghhom jew ikkonsultaw maghhom qabel ma saru x-xogholijiet u dan bi ksur lampanti tal-artikolu 493 tal-Kodici Civili. Komplew jghidu li tali xogholijiet ma kienux necessarji u li f'kull kaz l-ispejjez mitluba huma altament ezagerati.

Ikkunsidra;

2. **Xehed ir-rikorrenti Alfred Grech**. Beda biex qal li fuq il-garaxx li huwa ghandu fi Triq Guze Galea, gewwa Hal-Qormi, hemm zewg appartamenti proprjeta ta' l-intimati, liema appartamenti "*juzaw u jinqdew bl-istess medda ta' katusi tieghi*" (fol. 12). Kompla jghid li huwa kien avvicina lis-Sanita peress "*illi kienu qeghdin jidhluli kwantita kbira ta' grieden fil-garaxx tieghi peress illi l-medda tal-ilma tax-xita kienet qeghda mqabbda mal-kaxxa tad-drenagg*" (fol. 12). Huwa qal li kien ra lill-ispettur sanitarju thabbat lill-intimati u ghalhekk skont hi kienet kellmithom. Dak iz-zmien, huwa kien ser ibajjad il-garaxx u kien ha l-opportunita jghid lill-intimati li l-bajjad kien lest li jbiddel il-medda tal-katusa. Huwa qalilhom li kien ser jibda x-xogholijiet u l-intimati baqghu ma kellmuhx. Bix-xogholijiet li saru, l-ilma tax-xita beda jitfa direttament got triq u ma baqax jitfa fis-sistema tad-drenagg. Sahaq li dan ix-xoghol kellu jsir l-ghaliex "*min kien hadem il-bini originali kien hallat il-katusi tal-ilma u tad-drenagg flimkien. Kien minhabba f'hekk kien qed ikolli wkoll ingress ta' drenagg fil-garaxx tieghi*" (fol. 12). Zied ighid li l-intimati kienu jilmentaw mieghu minn irwejjah li kienet hierga minn gol-garaxx tieghu u li kellu hafna grieden. Qal li huwa sewwa l-katusi tad-drenagg minn jeddu u li ma kien qieghed jitlob xejn taghhom lill-intimati. Kull ma qed jitlob minghand l-intimati, kompla jghid ir-rikorrenti, "*huma l-ispejjez tal-katusi tal-ilma tax-xita*" (fol. 12). Qal ukoll li huwa ghamel katusa ghall-ilma u katusa ghad-drenagg magenb xulxin go kanal illi kien ghaddej mill-art tal-garaxx tieghu. Kompla jghid li "*meta jiena qattajt il-konkos ovvjament kien a beneficcju taz-zewgt sistemi kemm tal-ilma u kemm tad-drenagg*" (fol. 13). Minkejja li talab lill-intimati sabiex ihallsuh ghal ispiza li kien ghamel, dawn ma hallsuhx u ghalhekk, kien inkariga lill-avukat tieghu sabiex jikteb lill-intimati halli jaghtuh sehemhom mill-ispejjez.

3. Skont ma jirrizulta mid-dokument immarkat TA 1, ix-xoghol li sar kien "*bdil ta' kattusa tal-ilma tahfer ta kanal, konkos ma kattusa 130ft x €14 per ft = €1820 xoghol u spejjez inkluzi*" (fol. 14). L-ircevuta fiskali ghal dan ix-xoghol giet esebita bhala dok. TA 2. L-ammont fl-ircevuta huwa ta'

€2147.60 u dan jirrifletti l-element tal-VAT (18%) fuq l-ammont indikat fid-dok. TA 1 ta' €1820.

4. **L-intimata Sylvia Cassar** qalet li madwar April, 2014 hija kienet ttawlet mill-gallarija taghha u rat il-medda tad-drenagg miftuha. X'hin marret tara x'kien qed jigri, hija sabet lill-ispettur sanitarju li qaltilha li kien hemm s-sadd. L-intimata sahqet li ma kienx hemm sadd. Madanakollu, l-intimata qalet li "*lilna tas-sanita kienet qaltilna illi l-katusa tal-ilma u tad-drenagg ma setghux ikunu konnessi flimkien u li kellhom ikunu separati*" (fol. 15). Ziedet tghid li hi u l-intimata l-ohra li tirrisjedi fl-appartament li jigi taht taghha, kellhom ibiddlu "*a spejjez taghna l-katusa tal-ilma tas-sink biex is-sink jigi jitfa fid-drenagg u mhux fil-medda tal-ilma kif kien qabel*" (fol. 15). Qalet li hi u l-intimata l-ohra hallsu s-somma komplessiva ta' €220 bejniethom sabiex jinfetah id-drenagg u biex jaghmlu l-katusa tas-sink. Stqarret li hi u ta' tahtha juzaw dawn il-medded. Iz-zewg medded ta' katusi li ghamel ir-rikorrenti, kompliet tghid l-intimata, jintuzaw minnha u mill-intimata l-ohra "*wahda biex tarmi d-drenagg taghna u cioe tieghi u ta' tahti ghal gol-medda tad-drenagg u l-ohra biex tarmi l-ilma tax-xita tieghiu ta' tahti ghal got-triq*" (fol. 15). Ziedet tghid li "*qabel is-sistema kienet kollox f'daqqa. L-ilma tax-xita jinzel fil-katusa tad-drenagg li tibqa sejra mbaghad ghal ispuction*" (fol. 15). Ziedet tghid li r-rikorrenti qatt ma qalilhom x'kien bi hsiebu jaghmel jew kemm kienu ser jigu l-ispejjez u li l-katusa tad-drenagg ma kellhiex ghalfejn tinbidel u "*allura l-uniku spiza li kelu jaghmel kienet biss ghar rigward tal-katusa tal-ilma tax-xita*" (fol. 15). Finalment qalet li "*jiena naqbel illi ahna naghtuh xi haga pero mhux is-seba' mija u hmistax-il ewro (€715) kull wiehed kif qieghed jitlob hu*" (fol. 15-16).

5. **L-intimata Mary Cassar** qalet li Manwel Zammit kien irrangala l-katusa tas-sink u dan ghamlitu sabiex "din ma tibqax tarmi fil-katusa ta' l-ilma izda tigi tarmi fil-katusa tad-drenagg" (fol. 19). Qalet li l-katusa ta' l-ilma taghha ghadha konnessa ma dik tad-drenagg u ma hijiex imqabda mal-katusa ta' l-ilma bhal ma hi ta' l-intimata l-ohra Sylvia Cassar. Ghalhekk sahqet l-

intimata, "*lili kif kienet baghet thalla kollox u allura jiena m'ghandiex xi nhallas*" (fol. 19).

6. **Xehed Manwel Zammit** li qal li huwa jaghmel, fost ohrajn, xoghol ta' katusi tal-ilma u tad-drenagg. Ix-xogholijiet in kwistjoni saru lejn l-ahhar tas-sena 2014 bidu tas-sena 2015. Ix-xogholijiet li huwa ghamel ghar-rikorrenti kienu jikkonsistu f'xogholijiet ta' tibjid fil-garaxx, kisi u tibjid, xoghol ta' katusi u xoghol ta' konkrit fuq l-art tal-garaxx bil-*power float*. Qal li huwa kien haffer zewg gandotti biex ghadda l-katusi. F'gandott minnhom ghadda l-katusa ta' l-ilma u mill-gandott l-iehor ghadda l-katusa tad-drenagg. Ghar-rigward tad-dokumentazzjoni esebita u cioe dok. TA 1 u TA 2 huwa qal li hu ma kienx zamm tal-katusa td-drenagg fl-ammont indikat ta' €2,147.60c. Mistoqsi mit-Tribunal jekk fl-ammont indikat ta' €2,147.60c kienx hemm inkluz ukoll il-konkos li tqieghed ma' l-art biex regghu ittattew il-gandotti, huwa wiegeb fin-negattiv. Il-konkos li hemm imsemmi fil-fattura tieghu (dok. TA 1), kompla jghid ix-xhud, "*hija ghal konkos li naghmlu mad-dawra tal-katusa*" (fol. 17). Ir-rata tax-xoghol kienet ta' €14 -il pied u f'dan l-ammont kien hemm "*inkluz l-ispejjez b'kollox huma kemm huma*" (fol. 17). Qal ukoll li huwa ghamel xi xogholijiet ghand l-intimati, ftehmu dwar prezz, u dawn ma lmentawx mieghu. Dan ix-xoghol li huwa ghamel fil-konfront ta' l-intimati kien sabiex id-*drain* tas-sink li kien qed jitfa gol-katusa tal-ilma jigi jitfa ghall-gol-katusa tad-drenagg. Mistoqsi dwar fejn imur l-ilma tat-terrazzin ta' l-intimata Mary Cassar, huwa qal li dan imur ghal god-drenagg.

Ikkunsidra ulterjorment;

7. Mill-provi prodotti f'din il-kawza jirrizulta ghas-sodisfazzjon tat-Tribunal li:

   i) Bejn il-kontendenti hemm komunjoni tal-katusi ta' l-ilma tax-xita u tad-drenagg;

ii) L-ispettur tas-Sanita kienet irravisat xi illegalitajiet u dan fis-sens li l-katusa ta' l-ilma tax-xita tal-partijiet kienet qeghda titfa fid-drenagg;

iii) Saru x-xogholijiet mehtiega;

iv) L-ispiza ghal dawn ix-xogholijiet tammonta ghal €2,147.60c;

v) L-intimata Sylvia Cassar qablet li hija thallas xi haga izda mhux l-ammont li kien qieghed jirreklama r-rikorrenti;

vi) L-intimata Mary Cassar qalet li hija ma ghandha ghalfejn thallas xejn l-ghaliex kollox kif kien baqa, ghalkemm hija qalet li Manwel Zammit kien irrangala l-katusa tas-sink biex din ma tibqax tarmi fil-katusa ta' l-ilma izda tigi tarmi fil-katusa tad-drenagg.

8. L-intimati, fir-risposta taghhom, jishqu li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan ghas-semplici raguni illi l-istess rikorrenti qatt u fl-ebda stadju ma hadu l-kunsens taghhom, jew ikkonsultaw maghhom, qabel ma saru x-xogholijiet u dan bi ksur lampanti tal-artikolu 493 tal-Kodici Civili. Dan l-ahhar artikolu jaqra hekk:

"*Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd*".

9. It-Tribunal jaghmel referenza ukoll ghall-artikolu 492 tal-Kodici Civili li jaqra hekk:

"*Kull wieħed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem miegħu għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinżamm fi stat tajjeb, iżda kull wieħed minnhom jista' jeħles minn dan l-obbligu billi jċiedi l-jeddijiet tiegħu ta' komunjoni*".

10. Fil-kawza fl-ismijiet **Antonio Azzopardi vs Emmanuele Abela *et***, deciza milli-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-12 ta' Dicembru, 1936, inghad illi "*huwa pacifiku fid-dottrina u l-gurisprudenza illi l-Artikolu 188* (fil-prezent Artikolu 492, Kapitolu 16)*, ghad-differenza ta' dak ta' warajh* (Artikolu 189, illum Artikolu 493)*, ma jezigix ir-rekwizit tal-kunsens una volta l-ispiza hi necessarja*" u "*biex il-konsorti jista' jigi kostrett jikkontribwixxi, mhux bizzejjed li l-ispiza tkun ta' indoli necessarja, imma hemm bzonn li tkun kongruwa, ghaliex il-kunsens huwa gust li jigi prezunt meta l-ispiza tkun mhux biss necessarja imma meta biex tigi affrontata jintefaq dak l-ammont li huwa strettament bzonnjuz u mhux aktar*" citata b'approvazzjoni fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Michael Fenech et vs Palm Holdings Limited**, deciza fis-17 ta' Ottubru, 2008 (App. Inf. Nru. 608/2005/1/PS).

11. Mill-provi prodotti, t-Tribunal ma jistax jaqbel ma' dak li jghidu l-intimati u cioe li huma ma tawx il-kunsens taghhom jew li ma kienux jafu bix-xogholijiet. Tant dan mhux minnu li huma hadu hsieb sabiex jirrangaw l-illegalitajiet li kellhom u li kienu jmorru kontra l-ligi sanitarja. Di piu, l-intimata Sylvia Cassar qalet li hija taqbel li ghandha taghti xi haga lir-rikorrenti izda mhux l-ammont minnhom reklamat. Jekk hi ma kienitx tat il-kunsens jew ma kienitx taf bix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru, hija ma kienitx tiddikjara hekk. Ukoll, ghar-rigward ta' l-intimata Mary Cassar, filwaqt li hija tghid li hi ma ghandha taghti xejn l-ghaliex kollox baqa kif kien ghar-rigward tas-sistema taghha, sussegwentement hija tghid Manwel Zammit kien irrangala l-katusa tas-sink biex din ma tibqax tarmi fil-katusa ta' l-ilma izda tigi tarmi fil-katusa tad-drenagg. Ghalhekk, fil-kaz odjern, l-eccezzjoni moghtija mill-intimati ma tistax tintlaqa u ghandu japplika d-dispost ta' l-artikolu 492 hawn fuq citat.

12. Ghar-rigward ta' l-ammont reklamat, it-Tribunal ma ntweriex xi raguni da parti ta' l-intimati ghala l-ammont mitlub mir-rikorrenti ma kienx wiehed ragjonevoli. Apparti dan, jirrizulta li l-persuna li ghamlet ix-xogholijiet in kwistjoni, u cioe Manwel Zammit, kien l-istess persuna li ghamel ix-

xogholijiet fil-proprjeta ta' l-intimati u l-ammont li huwa talabhom ma kienx hemm ilmenti dwaru. Ghalhekk, anke l-eccezzjonijiet l-ohra qeghdin jigu rigettati.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mill-intimati, in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' elf erba' mija u wiehed u tletin euro u tlieta u sebghin centezmi ta' euro [€1,431.73c] bl-imghaxijiet legali jibdew jiddekorru fuq dan l-ammont mis-16 ta' Settembru, 2015 (data tal-prezentata tat-Talba odjerna) sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha huma a kariku tal-intimati.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur