MALTA

Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 20/10VG

Joseph Bonello

Vs

Emanuel Bonello

Illum 6 ta' Frar 2017

Il-Qorti,

Rat ir-Rikorsipprezentat minn Joseph Bonello fis-26 ta' Jannar 2010 in forza ta' liema jitlob li Emanuel Bonello jigi kkundannat ihallsu s-somma ta' tlett elef tmien mija sebgha u sebghin Euro u wiehed u hamsin centezmu (€3,877.51) rapprezentanti refuzjoni ta' sehemu mill-ispejjez inkorsi minn Joseph Bonello iex isiru xoghlijiet rimedjali fuq proprjetà li tinsab Tal-Kircippu, limiti tas-Siggiewi, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tal-prezentata tar-Rikors sad-data ta' l-effettiv pagament, u bl-ispejjez kontra Emanuel Bonello;

Rat ir-Risposta ta' Emanuel Bonello in forza ta' liema jopponi ghat-talba ta' l-attur u jitlob li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attur, stante li: (i) kategorikament jichad li ghandu jaghti l-ammont pretiz fit-talba attrici; (ii) l-ammont pretiz mill-attur mhux reali peress li hu u l-attur jekk ghandhom pendenzi huma ta' ammont ferm anqas u li llum l-gurnata huwa anke preskritt u ghaldaqstant il-proceduri odjerni huma intempestivi;

Semghet ix-xhieda ta' l-attur moghtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2010[1], rat l-affidavit tal-Perit Robert Musumeci esebit mill-attur permezz ta' Nota ipprezentata fit-2 ta' Frar 2011 a fol. 17 u 18 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Frar 2011[2], ix-xhieda ta' Patrick

[1] Fol. 13 sa' 15 tal-process.
[2] Fol. 26 sa' 29 tal-process.

Balzan[3] u ta' Amalia Callus[4] moghtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Novembru 2011 u x-xhieda ta' George Bonello[5] u Mario Bonello[6] moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012 u rat id-dokument esebit minn Mario Bonello markat Dok. "MB1" a fol. 38 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Angelo Bonello[7] u ta' Charles Bonello[8] moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu 2012 u x-xhieda ta' Winston Micallef moghtija waqt is-seduti ta' l-24 ta' April 2012[9] u ta' l-14 ta' Gunju 2012[10] u rat id-dokument esebit minnu markat Dok. "WM1" a fol. 60 sa' 66 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit Robert Musumeci[11] u ta' Joe Vella[12] moghtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' April 2012;

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attur jitlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallsu s-somma ta' €3,877.51 rapprezentanti refuzjoni ta' sehemu mill-ispejjez inkorsi mill-attur sabiex isiru xoghlijiet rimedjali fuq proprjetà li tinsab Tal-Kircippu, limiti tas-Siggiewi. Il-konvenut jopponi ghat-talba ta' l-attur u jitlob li l-istess tigi michuda stante li: (i) kategorikament jichad li ghandu jaghti l-ammont pretiz fit-talba attrici; u (ii) l-ammont pretiz mill-attur mhux reali peress li hu u l-attur jekk ghandhom pendenzi huma ta' ammont ferm anqas u li llum l-gurnata huwa anke preskritt u ghaldaqstant il-proceduri odjerni huma intempestivi.

Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi indirizzata hija dik tal-preskrizzjoni ta' l-azzjoni attrici sollevata mill-konvenut. Ghalkemm il-konvenut jeccepixxi li l-azzjoni attrici hija perenta huwa ma indikax l-artikolu tal-Ligi fuq liema qed jibbaza tali eccezzjoni tieghu. Fir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gauci v. Saviour Farrugia, Appell Civili Nru. 1516/02** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Gunju 2005, fejn gie enuncjat il-principju guridiku ormai ben assodat fis-sistema guridika nostrali li *l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata 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. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni*

[3] Fol. 31 sa' 33 tal-process.
[4] Fol. 34 sa' 36 tal-process.
[5] Fol. 39 u 40 tal-process.
[6] Fol. 41 sa' 43 tal-process.
[7] Fol. 45 sa' 48 tal-process.
[8] Fol. 49 u 50 tal-process.
[9] Fol. 52 sa' 54 tal-process.
[10] Fol. 67 u 68 tal-process.
[11] Fol. 55 u 56 tal-process.
[12] Fol. 57 u 58 tal-process.

innifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. ... 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.

Fid-dawl ta' tali principju guridiku ghalhekk il-Qorti necessarjament ghandha tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut in kwantu inammissibbli.

Il-konvenut jeccepixxi wkoll l-intempestività ta' l-azzjoni attrici izda mill-provi prodotti ma rrizulta assolutament xejn li jista' jissosstanzja tali eccezzjoni. Di fatti dak li jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut huwa li: (i) ma jhossx li ghandu jhallas is-somma pretiza mill-attur b'dawn il-proceduri in kwantu fil-fehma tieghu una volta li l-plots sovrastanti l-*garages* mertu ta' dawn il-proceduri gew divizi bejniethom u kull wiehed minnhom ha l-plot assenjata lilu, u fil-kaz tieghu addirittura ttrasferixxa l-plot li messet lilu a favur bintu, huwa ma ghandux iktar x'jaqsam ma' hutu in kwantu rigwarda l-proprjetà u fi kwalunkwe kaz huwa fl-ebda hin ma ftiehem ma' l-attur li kien se jhallsu parti mill-ispejjez inkorsi biex isir xoghol rimedjali fil-kumpless ta' *garages* mibni fis-sit f'Ta' Kircippu fil-limiti tas-Siggiewi; u li (ii) fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, ossia meta l-attur beda jesigi hlas minghand il-konvenut ghal sehemu mill-ispejjez inkorsi ghax-xoghol rimedjali imsemmi, hu kellu jaghti lill-attur xi flus ghal xoghlijiet ohra esegwiti mill-attur a favur tieghu madwar tmien snin qabel ma inqalghet il-kwistjoni odjerna.

Il-Qorti tosserva li huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li: *tali eccezzjoni, li hija wahda ta' natura dilatorja ... ghandha titqajjem u tigi mistharrga fil-bidu tal-kaz. M'hemmx ghalfejn jinghad li f'dan il-kaz il-piz tal-prova jaqa' fuq l-imharrkin fuq il-massima li reus in excipiendo fit actor, u huma mehtiega l-istess provi fi grad tali li ssoltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tieghu. Minbarra dan, minhabba l-effett ta' ezitu favorevoli ghal eccezzjoni ta' intempestività huwa dak li jehles lill-parti mharrka milli tibqa' izjed fil-kawza, bil-jedd tal-parti attrici li terga' tibda procedura meta jghaddi t-terminu li kien inghata* – jew tavvera ruhha kondizzjoni li bis-sahha taghha jiskatta l-jedd ghall-azzjoni – *l-eccezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tigi salvata jekk dan huwa possibbli*[13].

Fid-dawl ta' tali principju guridiku ghalhekk, ladarba l-konvenut ma ressaq l-ebda prova li turi b'mod sodisfacenti li l-azzjoni attrici hija intempestiva, l-eccezzjoni ta' l-intempestività sollevata minnu tirrizulta ghal kollox ingustifikata u bhala tali ghandha tigi michuda.

---

[13] St. George's Bay Hotel Limited v. Bay Street Holdings Limited et, Citaz. Nru. 85/01 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Settembru 2003.

In kwantu rigwarda l-mertu proprio ta' l-azzjoni odjerna mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- L-ahwa Bonello, inkluz ghalhekk l-attur u l-konvenut, kienu wirtu art minghand missierhom sitwata f'Tal-Kircippu fil-limiti tas-Siggiewi;
- L-ahwa Bonello iddecidew li jizviluppaw din l-art u b'hekk bdew billi zviluppaw numru ta' garages fuq zewg sulari. L-ewwel sular ta' garages kien taht is-supervizjoni ta' Angelo Bonello, li inkariga kuntrattur biex jesegwixxi x-xoghlijiet, hallas lil dan il-kuntrattur u in segwitu gie rimborsat minn hutu, kull wiehed skond sehemu. Wara li gie zviluppat l-ewwel sular garages gie zviluppat sular iehor ta' garages, din id-darba taht is-supervizjoni ta' Charles Bonello li mexa bl-istess mod ta' huh Angelo Bonello, ossia inkariga kuntrattur, hallas lill-kuntrattur u imbaghad gie rimborsat minn hutu, kull wiehed skond sehemu;
- Hekk kif waslu mal-livell tat-triq, l-art giet maqsuma fi *plots* u dawn il-*plots* gew divizi u konsegwentement assenjati bejn l-ahwa Bonello, b'dana ghalhekk li fejn jidhlu l-plots ma kienx hemm sitwazzjoni ta' koproprjetà bejniethom;
- Il-konvenut a sua volta ttrasferixxa l-plot assenjata lilu a favur bintu;
- L-ahwa Bonello qassmu wkoll il-garages bejniethom b'dana li kull wiehed minnhom ha numru ta' garages;
- Il-plots li fihom giet imqassma l-art bdew jigu zviluppati, u wahda minn dawn il-plots li giet zviluppata kienet il-plot assenjata lill-konvenut li huwa kien ittrasferixxa a favur bintu;
- F'xi zmien irrizulta li kien hemm hsara fl-istruttura tal-garages sottostanti l-art imqassma fi plots tant illi wiehed mill-pilastri ta' din l-istruttura beda jcedi;
- Din il-hsara giet innutata minn Patrick Balzan, ir-ragel ta' bint il-konvenut, li immedjatament informa lill-konvenut b'dan u in segwitu gew infurmati l-ahwa Bonello kollha;
- In segwitu ghal spezzjoni da parte tal-Perit Robert Musumeci, Perit inkarigat minn Patrick Balzan, irrizulta li l-istruttura kienet perikolanti u b'hekk l-ahwa Bonello inghataw parir biex jesegwixxu x-xoghlijiet rimedjali mill-iktar fis possibbli;
- L-ahwa Bonello ltaqghu mal-kuntrattur biex jippruvaw jidentifikaw il-kawza tal-hsarat u jistabilixxu x-xoghol mehtieg ghall-fini li tali hsara tigi rimedjata u l-istruttura ma tibqax perikolanti;
- Peress illi l-ahwa Bonello ma setghux jaslu mal-kuntrattur, gie deciz mill-istess ahwa Bonello, ad eskluzzjoni tal-konvenut, li x-xoghlijiet rimedjali jsiru a spejjez taghhom. Bhala fatt gie deciz li l-ispiza inizjalment tigi inkorsa kollha kemm hi mill-attur li imbaghad kellu jigi rimborsat minn hutu, kull wiehed skond sehemu;
- Dan il-ftehim gie milhuq bejn l-ahwa Bonello waqt laqgha li kellhom fl-ufficcju tal-Perit Musumeci, ghal liema laqgha però ma kienx prezenti l-konvenut bil-konsegwenza ghalhekk li ma kienx u bhala fatt ma riedx ikun partecipi fl-arrangament u ftehim milhuq bejn hutu;

- Ix-xoghlijiet rimedjali gew esegwiti, l-attur hallas lill-kuntrattur u hutu, ad eccezzjoni però tal-konvenut, irrimborsawh ghal tali spejjez, kull wiehed minnhom skond sehemu;
- Il-konvenut ghadu qed jinsisti li wara l-qasma huwa ma ghandux iktar x'jaqsam ma' hutu u ghalhekk ma ghandux ihallas ghal tali spejjez u fi kwalunkwe kaz la kien tort ta' xoghol ta' kostruzzjoni hazin da parte tal-kuntrattur, kellu jkun dan l-istess kuntrattur li jbaghti l-ispejjez relattivi.

Ghalkemm mix-xhieda ta' diversi mill-ahwa Bonello jirrizulta li wara li nbnew iz-zewg sulari ta' garages, dawn il-garages gew divizi w assenjati bejniethom b'dana li kull wiehed minnhom ha numru ta' garages, ma gie esebit l-ebda kuntratt ta' divizjoni f'dan is-sens. Kull ma jinghad dwar tali divizjoni jew ahjar qasma huwa s-segwenti:

- Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012[14], George Bonello iddikjara *jien nigi hu l-partijiet kontendenti. L-art fis-Siggiewi writniha mill-wirt ta' missierna w ahna qsamniha bhall-ahwa. Apparti l-art li writna mill-wirt ta' missierna, ahna konna xtrajna bicca ohra minn terzi persuni. Ahna bdejna l-izvilupp u malli ghamilna l-garages f'basement level u wasalna fil-livell tat-triq, imbaghad ghamilna l-qasma bejnietna. Fir-rigward tal-kostruzzjoni ta' l-izvilupp nghid illi l-ewwel sular tal-garages ha hsiebu Angelo Bonello, it-tieni sular tal-garages Charles Bonello, imbaghad mill-livell tat-triq 'l fuq kulhadd ha hsieb il-kostruzzjoni tieghu. Illum il-gurnata m'ghadx hemm bicciet komuni minn din il-proprjetà ghax qsamna bejnietna u kulhadd ha l-parti tieghu*;
- Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012[15], Mario Bonello xehed illi: *jien nigi hu l-partijiet kontendenti. L-art tas-Siggiewi kienet wirt minghand missierna, u ahna ddecidejna li nibnuha. Kien inbena kumpless ta' garages, erbghin fl-ewwel livell u erbghin ohra fit-tieni livell, biex b'hekk waslu sal-livell tat-triq. L-ewwel livell bnieh Anglu Bonello u t-tieni livell bnieh Charles Bonello. Kif wasalna mal-livell ta' triq qsamna garages bejnietna, hadna ghaxra kull wiehed imbaghad qasma l-plots ukoll u kull wiehed ha l-plot tieghu;* u
- Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu 2012[16], Angelo Bonello iddikjara li: *l-attur u l-konvenut huma huti. Jiena fil-fatt wiehed ahwa Bonello u nigi l-kbir. L-art "Ta' Kircippu" is-Siggiewi kien jahdmiha l-papa tieghi. Peress li jien kont ikun dejjem mieghu darba minnhom qalli biex nara nsibux nixtruha. Jien fil-fatt kont kellimt lis-sid u l-art inxtrat. Din l-art kienet inxtrat f'isem missieri. Ahna imbaghad l-ahwa bejnietna konna xtrajna l-art li tinsab ma' genb dik li kien xtara*

[14] Fol. 39 u 40 tal-process.
[15] Fol. 41 sa' 43 tal-process.
[16] Fol. 45 sa' 48 tal-process.

missieri. Dawn iz-zewg artijiet saret pjanta taghhom bhala art wahda u fil-fatt il-perit kien qasamhomna fi plots. Kien hemm xi kwistjonijiet zghar dwar f'liema livell kellhom isiru dawn il-plots imma imbaghad fl-ahhar iddecidejna li dawn il-plost isiru mal-livell tat-triq. Din id-divizjoni ta' l-art fi plots kienet saret fi zmien meta missieri kien ghadu haj. Sussegwentement kien gie zviluppat il-basement li kien baqa' proprjetà komuni bejn l-ahwa kollha. Meta imbaghad inbnew il-garages, il-Perit jew ahjar il-persuna li kien ha inkarigu minflok il-Perit originali peress li kien miet kien qassam dawn il-garages bejnietna.

Ghalkemm jidher li hemm qbil bejn l-ahwa Bonello li l-garages li kienu inbnew fuq proprjetà komuni bejniethom in segwitu tqassmu biex b'hekk kull wiehed u wahda minnhom ghandu numru ta' garages li huma tieghu, ma hemmx prova cara jekk tali qasma, ossia divizjoni u konsegwenti assenjazzjoni, tal-garages saritx b'mod formali kif tirrikedi l-Ligi, u cioè permezz ta' att notarili[17], jew inkella saritx semplicement b'mod bonarju bejn l-ahwa. Kemm-il darba l-qasma in kwistjoni – ossia l-qasma tal-garages, ghaliex il-kwistjoni ma tirrigwardax il-plots li fihom tqassmet l-art fil-livell tat-triq u dana partikolarment fid-dawl tal-fatt li jidher li l-plots u l-garages gew divizi separatament – ma saritx b'mod formali permezz ta' att notarili izda biss b'mod bonarju bejn l-ahwa Bonello, ma jistghax jinghad u jigi kkunsidrat illi l-istat ta' ko-proprjetà bejniethom ta' dawn il-garages gie fi tmiemu. B'konsegwenza ta' dan isegwi li f'tali cirkostanza jkunu ghadhom vigenti w applikabbli l-provvedimenti tal-Ligi li jaqghu taht it-Titolu Komunjoni tal-Beni fil-Kodici Civili[18], fejn fost affarijiet ohra jinsab provdut illi: *l-ishma tal-komproprejtarji jitqiesu, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, li huma indaqs. Kull komproprjetarju jidhol fil-vantagg u fil-pizijiet tal-komunjoni, skond is-sehem tieghu* – Artikolu 490(1) u (2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u *kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehteiga sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb, izda kull wiehed minnhom jista' jehles minn dan l-obbligu billi jcedi l-jeddijiet tieghu ta' komunjoni* – Artikolu 492 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'tali rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Saviour sive Aldo Portelli v. Frederick Cauchi Inglott, Appell Civili Nru. 2465/03** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Gunju 2005, fejn citando s-sentenza fl-ismijiet "Antonio Azzopardi v. Emmanuela Abela et", Appell Inferjuri deciza fit-12 ta' Dicembru 1936[19], il-Qorti osservat illi *l-kondominu ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontribwixxu mieghu ghall-ispejjez necessarji ghal konservazzjoni ta' l-oggett komuni. Biex il-konfominu jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg il-kunsens*

[17] Artikolu 499 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.
[18] Titolu V Sub-Titolu I tat-Tieni Ktieb tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.
[19] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Vol. XXIX p I p 1566.

minn qabel tal-kondomini l-ohra, purke l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarji, imma wkoll kongruwi.

Fil-kaz in ezami huwa evidenti li l-konvenut ma tax il-kunsens tieghu minn qabel ghall-esekuzzjoni tax-xoghlijiet rimedjali fil-kumpless ta' garages in kwistjoni u huwa daqstant iehor evidenti li x-xoghlijiet rimedjali kienu fic-cirkostanzi tal-kaz necessarji w addirittura urgenti. Il-fatt li x-xoghlijiet rimedjali mehtiega kienu necessarji w urgenti johrog ferm car mill-affidavit tal-Perit Robert Musumeci[20] fejn appuntu ddikjara li: *jiena kont gejt inkarigat minn Patrick Balzan li huwa mizzewweg lit-tifla ta' Emmanuel Bonello. Huma ghandhom proprjetà fi Triq Dun Manwel Zammit, Siggiewi, u jien kont gejt inkarigat minnhom bhala perit billi riedu jibnu din l-proprjetà. Il-proprjetà kienet tikkonsisti fi plot fuq korp ta' zewg sulari ta' garaxxijiet li kienu gja kostruwiti taht id-direzzjoni ta' perit iehor. Wara li nbiniet il-binja li tmiss ma' dik ta' Balzan, jiena gejt infurmat minn Patrick Balzan li kien hemm problema fil-bini u jiena mort fuq il-post. Hemm indunajt li kien hemm strutturi fil-basement, li parti minnu huwa sottopost ghar-residenza ta' Balzan, li gralhom il-hsara. Il-hsara kienet gejja ghaliex kien hemm difett fl-istruttura tal-garaxxijiet. Jien tajt struzzjonijiet lil Patrick Balzan sabiex minnufih isir intervent strutturali fil-basement sottostanti r-residenza tieghu fi Triq Dun Manwel Zammit, Siggiewi. Ezigejt li jsir intervent fuq l-istrutturi fil-basement billi jsiru pilastri u hitan godda*, u mix-xhieda ta' Patrick Balzan, xhud prodott mill-konvenut, li waqt is-seduta ta' l-10 ta' Novembru 2011[21], xehed: *peress li l-hsara f'dawn il-garaxxijiet kienet qed titqies bhala perikoluza ittiehdet decizjoni li jsiru x-xoghlijiet rimedjali mill-aktar fis possibbli. In segwitu ghal din il-laqgha jiena ma kelli naghmel xejn ghar-raguni illi mal-garaxxijiet ma kellix x'naqsam. Jiena ma kontx involut fl-ebda forma ta' tiswijiet li kien fil-garaxx* u in kontro-ezami zied illi *meta tkellimna mal-Perit Musumeci hu ddeskriva l-problema li kien hemm ma' wahda mhux zghira. Il-Perit kien qalilna li anki l-post taghna kien f'periklu u addirittura kien issugerielna biex ma nibqghux nghixu hemmhekk sakemm isiru x-xoghlijiet. Madanakollu peress li ma kellniex alternattiva fejn immorru bqajna hemmhekk. Jiena naqbel mas-suggeriment li l-problema tant kienet urgenti li t-tiswija kellha issir malajr. Fil-fatt jiena bqajt fil-post ghax anki x-xoghlijiet bdew isiru mal-ewwel.*

Ikkunsidrati dawn il-fatti fid-dawl tal-principjji guridici iktar 'l fuq citati jirrizulta li l-konvenut huwa obbligat li jhallas sehemu mill-ispejjez inkorsi mill-attur biex isir ix-xoghol rimedjali fil-kumpless ta' garages mibni fil-proprjetà Ta' Kircippu, fil-limiti tas-Siggiewi.

Dato ma non concesso li l-ahwa Bonello ghamlu d-divizjoni tal-garages b'mod formali ossia permezz att notarili, fil-fehma tal-Qorti l-konvenut xorta wahda jibqa' obbligat li jhallas sehemu mill-ispejjez inkorsi biex saru x-xoghlijiet

[20] Fol. 18 tal-process.
[21] Fol. 31 sa' 33 tal-process.

rimedjali fil-kumpless ta' garages in kwistjoni u dana billi fic-cirkostanzi japplikaw il-provvedimenti ta' l-Att dwar il-Condominium, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghad illi l-ahwa Bonello setghu qasmu l-garages bejniethom b'dana li kull wiehed u wahda minnhom sar proprjetarju assolut ta' numru ta' garares, huwa bil-wisq probabbli u plawsibbli li l-partijiet komuni tal-kumpless ta' garages in kwistjoni baqghu *pro indivso bejniethom* u konsegwentement ghalhekk ghal tali kumpless ta' garages japplikaw, kif inghad, il-provvedimenti ta' l-Att dwar il-Condominium.

In kwantu rigwarda tqassim ta' l-ispejjez bejn il-condomini l-Artikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li: *l-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, manutensjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon ghall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.* Is-subartikolu (5) ta' l-imsemmi Artikolu tal-Ligi jipprovdi li *meta condominus iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg.* L-Artikolu 20 ta' l-imsemmi Kapitolu tal-Ligi ulterjorment jipprovdi li *condominus li jaghmel xi spejjez minghajr ma jkun gie awtorizzat bil-miktub biex jaghmel dawk l-ispejjez mill-amministratur jew mil-laqgha, ma jkollux dritt li jircievi lura l-hlas ta' dawk l-ispejjez, kemm-il darba dawn ma kienux spejjez ta' xorta urgenti. F'kaz fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjez kienux ta' natura urgenti l-kwistjoni ghandha tigi riferit ghall-arbitragg.*

Applikati dawn il-provvedimenti tal-Ligi ghall-fatti tal-kaz in ezami fejn, jigi ribadit, jirrizulta li x-xoghol rimedjali fil-kumpless ta' garages in kwistjoni kien wiehed ta' natura urgenti, jirrizulta li anke minn din l-ottika l-konvenut ghandu jhallas sehemu mill-ispejjez hekk inkorsi mill-attur, iktar u iktar meta l-istess konvenut ma kkontestax l-agir u t-talba ta' l-attur bil-mod kif previst fil-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li thares minn fejn tahres lejn l-eccezzjoni fil-mertu sollevata mill-konvenut, din tirrizulta kompletament ingustifikata u bhala tali ghandha tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u l-eccezzjoni ta' l-intempestività sollevati mill-konvenut, tichad ukoll l-eccezjonijiet fil-mertu sollevati mill-konvenut u tilqa' t-talba attrici u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' €3,877.51, bl-imghax legali dekoribbli mit-2 ta' Frar 2010, id-data tan-notifika tar-Rikors promotur lill-konvenut, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-proceduri ghandhom jigu sopportati unikament mill-konvenut.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR