MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2006

Avviz Numru. 309/2002/1

Rose Saliba

vs

Kurt u Antonella konjugi Pace

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentata mill-attrici fl-10 ta' Mejju, 2002, fejn talet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti illi prevja kull dikjarazzjoni li talvolta tista' tkun mehtiega, jhallsu lill-attrici is-somma ta' tlett elef, hames mija sebgha u sebghin lira Maltin (Lm3,577), jew somma verjuri, rapprezentanti sehmhom mill-ispejjez inkorsi mill-attrici sabiex isiru xogholijiet urgenti fuq bejt komuni gewwa "Blossom Flats", Triq Alexandria, Qormi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. It-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogholijiet reparatorji ma kinux urgenti u saru minghajr l-awtorizazzjoni u l-approvazzjoni tal-konvenuti.
2. Illi saru xogholijiet bhal per ezempju tqieghed ta' membrane u tibjid tal-common parts li saru fuq struzzjoni unilaterali ta' l-attrici u minn terzi, certu Joe Camilleri u Albert Scerri minghajr ma akkwistaw approvazzjoni mill-konvenuti u sahansitra lanqas ma nformawhom.
3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, parti mix-xogholijiet in kwistjoni ma sarux skond l-arti u s-sengha kif titlob il-ligi, b'hekk il-hlas mhux dovut.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha tas-17 ta' Gunju, 2002 fejn innominat AIC Valeriano Schembri bhala tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi, pprezentat u mahluf fl-14 ta' Marzu, 2005;

Rat l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti, fejn wara li gew awtorizzati permezz tad-digriet ta' l-24 ta' Ottubru, 2005 eccepew:

1. Illi l-attrici mhix il-legittimu kontradittur stante illi ma hallset ghal l-ebda xogholijiet u b'hekk l-ispejjez ma gewx inkorsi mill-attrici, izda minn terzi, kif gie dikjarat bil-gurament Albert Scerri fis-seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2002.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, trid tiddisponi mill-eccezzjoni ulterjuri mqajjma mill-konvenuti, fejn eccepew illi l-attrici ma kinitx il-legittimu kontradittur ghax ma hallset xejn.

Irrizulta mill-provi illi fil-fatt il-hlasijiet ghal xogholijiet ripartorji illi saru fuq il-bejt tal-partijiet komuni tal-fondi bejn iz-zewg partijiet, saru mill-kumpanija CB Auto Parts Limited, li hija mmexxija minn John Camilleri u ghalhekk il-konvenuti argumentaw illi l-attrici ma ghandha l-ebda relazzjoni guridika maghhom u se mai kienet is-socjeta' CB Auto Parts illi kellha tkun fil-kawza peress illi l-flus hargithom hi.

Il-Qorti jidhrilha illi dan mhuwiex argument legali. Veru, li rrizulta li CB Auto Parts harget il-flus ghar-riparazzjonijiet tas-saqaf in kwistjoni. Pero', rrizulta li l-appartament illi kien hemm taht dak is-saqaf inxtara mill-attrici fis-sena elfejn (2000) u bhala proprjetarja kellha l-obbligu u d-dover biex tassigura li s-saqaf jkun fi stat ta' riparazzjoni tajjeb u ma jkunx perikolanti, la ghaliha u lanqas ghall-appartamenti illi hemm tahtha u cioe' dak fejn joqghodu l-konvenuti.

Ghalhekk it-titular u l-beneficcjarju tax-xogholijiet hija dejjem l-attrici Rose Saliba u CB Autoparts qatt ma assumiet xi obbligi u doveri ta' l-attrici. Kif qalet il-kawza <u>Zammit vs Frendo Azzopardi</u> (Vol. XXXI P.3 p 257), "Biex ikun hemm il-figura guridika ta' assunzjoni ta' dejn hemm bzonn li l-obbligazzjoni ta' haddiehor jaghmilha tieghu minn jassumiha. Il-fatt illi wiehed ihallas kont ta' dejn, la mhuwiex tieghu, ma jfissirx illi huwa assuma dak id-dejn." (Ara wkoll <u>Bonnici vs Cauch Carter</u> Qorti tal-Kummerc 6.10.1986).

Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi, billi l-kumpanija CB Auto parts hallset ghax-xogholijiet riparatorji, ma jfiisirx illi hija assumiet id-dejn ta' l-attrici. Terga, zgur illi ma rrizultax mill-atti li saret xi forma ta' novazzjoni bejn Rose Saliba u CB Auto Parts u ma saret l-ebda liberazzjoni tad-debitur principali, dan apparti l-invalidita' ta' tali sitwazzjoni jekk

ma tkunx saret bil-miktub. (Ara Catania vs Degiorgio Vol. XLII P. 2 p. 928)

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-konvenuti m'ghandhomx raguni fl-eccezzjoni ulterjuri taghhom u jisthoqq illi tkun michuda.

Ikkunsidrat:

Ghal dak illi jirrigwarda l-meritu, rruzulta li l-partijiet ghandhom proprjetajiet sovrastanti fil-fond maghruf bhala "Blossom Flats", Triq Alexandria, Qormi. L-attrici tokkupa l-flat ta' fuq. Irrizulta li dan il-fond kien affett minn hsarat strutturali fis-soqfa illi whud minnhom kienu perikolanti u kellhom bilfors jinbidlu.

Irrizulta, illi sar kuntatt bejn il-partijiet u l-konvenuti anki gew offruti l-possibilita' illi jaghmlu x-xogholijiet huma u jigu kompensati taghhom. Izda l-konvenut Kurt Pace ghamilha cara illi huwa ma kienx interessat illi jaghmel ix-xogholijiet. Ghalhekk, l-attrici ma kellhiex triq ohra hlief li tesegwixxi x-xogholijiet stante n-natura perikolanti taghhom.

Din il-fehma wasal ghaliha wkoll il-perit tekniku nnominat mill-Qorti fil-parti konkluzjonali tar-rapport tieghu, fejn a fol. 17 jghid b'mod kategoriku illi x-xogholijiet meritu tal-kawza kienu ta' natura urgenti u dan tenut kont tal-fatt illi s-soqfa in kwistjoni kienu ta' periklu u kellhom jinbidlu mmedjetament. Ikkonkluda wkoll illi x-xoghol sar kif titlob l-arti u s-sengha, pero' jista' jkun illi saru xi *finishes* mat-tromba fil-partijiet komuni illi forsi marru oltre dak illi huwa strettament necessarju, bhala tqeghid ta' *membrane* u l-*finish* fil-*gypsum*. U ghalhekk wasal ghall-konkluzjoni, illi mill-ammont mitlub mill-attrici ghandu jitnaqqas certu ammont u kkonkluda li l-ammont gust illi ghandha tircievi l-attrici huwa ta' elfejn u disa' mija u hamsin lira Maltin u tnax-il centezmu (Lm2,950.12) bhala sehem mill-konvenuti meritu tal-kawza.

Il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tiskarta opinjoni teknika maghmula minn espert minnha nominat. Fil-kawza

Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, il-Qorti qalet li, "L-opinjoni teknika kkonfermata bil-gurament minn perit tekniku, bhall kull prova ohra setghet tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapriccjozament imma biss fejn tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu stabbilit, anki bil-gurisprudenza, illi Qorti ma kellhiex tiskarta u twarrab opinjoni ta' perit tekniku minnha nominat ghaliex dik, kif inghad, tikkonstitwixxi element ta' prova mportanti, jekk mhux determinanti li kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant." (Ara wkoll Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg, PA RCP 28.02.2002)

Mill-provi prodotti ma rrizulta xejn illi gghelha dbiddel jew tvarja l-konkluzjonijiet illi wasal ghalihom il-perit tekniku u lanqas ma ngaghbet xi prova ohra mill-konvenuti l-ghala dawn il-konkluzjonijiet kellhom jigu mwarrba. Inghad biss waqt is-sottomissjonijiet mill-avukat tal-konvenuti illi kellhom jigu nvogati l-Artikoli 493 u 494 tal-Kodici Civili meta ma jkunx hemm qbil dwar xi haga in komun, fejn bilfors kellhom jadixxu lill-Qorti.

Din il-Qorti tirrileva illi kif ikkonkluda l-perit tekniku x-xogholijiet kienu ta' natura urgenti, fejn allura l-attrici kienet awtorizzata tesegwixxi x-xogholijiet limitatament ghall-urgenza tal-kaz, kif fil-fatt sar. Fejn l-attrici mbaghad marret oltre dak strettament necessarju, l-perit tekniku ra illi dawn ma jkunux inkluzi fil-kont illi l-attrici pprezentat lill-konvenuti.

Ghalhekk, il-Qorti taqbel ma' l-agir ta' l-attrici illi hija qabbdet u wettqet ix-xogholijiet u ma qadghitx tistenna l-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra. Mhuwiex kontestat li bhala koproprjetarji, l-konvenuti kellhom ihallsu sehmhom ghar-riparazzjonijiet illi saru fuq is-saqaf ta' l-appartament ta' l-attrici.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-attrici u tikkundanna lill-konvenuti illi jhallsuha is-somma ta' elfejn disa' mija u hamsin lira Maltin u tnax-il centezmu

(Lm2,950.12) rapprezentanti sehem il-konvenuti mill-ispejjez inkorsi mill-attrici sabiex isiru xogholijiet reparatorji urgenti fuq bejt komuni gewwa “Blossom Flats”, Triq Alexandria, Qormi.

Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data ta’ din is-sentenza kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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