MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2007

Talba Numru. 2082/2003

Agatha Micallef

vs

Doris Van Damm
u b'digriet ta't-2 ta' Gunju, 2004 gie kjamat in kawza George Cini u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 2005 giet kjamat in kawza Stella Cini

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas ta' mija u sebghin Lira Maltin u dsatax-il centezmu (LM170.19) rapprezentanti xoghlijiet ta' *membrane* li sar fuq il-bejt tal-kontendenti li huma ko-proprjetarji ta' bejt ta' 902 pied kwadru;

Illi l-attrici hija l-proprjetarja ta’ 300 pied kwadru, fil-waqt illi l-konvenuta hija l-proprjetarja ta’ 602 pied kwadru tal-imsemmi bejt;

Illi saru xi xoghlijiet ta’ *membrane* fuq l-imsemmi bejt komuni liema xoghlijiet thallsu unilateralment mill-attrici;

Illi minkejja diversi interpellanzi sabiex il-konvenuta taffettwa l-pagament tas-sehem taghhha tax-xoghlijiet fuq l-imsemmi bejt, hija baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant, l-attrici titlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenuta thallas is-sehem taghha tax-xoghlijiet, fuq l-imsemmi bejt, bl-imghax u spejjez legali.

Ra r-Risposta tal-konvenuta fejn gie sollevat illi preliminarjament il-konvenuta mhijiex il-legittima kontradittrici kif qed tallega l-attrici u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li hi mhijiex koproprjetarja tal-bejt indikat fit-talba attrici;

Illi fit-tieni lok, l-ammont mitlub mhuwiex dovut mill-konvenuta;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba hi wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt il-kawza;

Salv eccezzjonijiet ohrajn u bl-ispejjez.

Illi skond digriet moghti minn dan it-Tribunal diversament presjedut it-Tribunal oghgbu lli jordna lil George Cini bhala kjamat in Kawza fit 2 ta’ Gunju, 2004. Illi skond digriet moghti minn dan it-Tribunal diversament presjedut it-Tribunal oghgbu lli jordna lil Stella Cini mart George Cini bhala kjamata in Kawza ulterjuri fid-19 ta’ Ottubru, 2005.

Illi t-Tribunal ra- Risposta tal-konvenuti kjamati in kawza il-konjugi Stella u George Cini fejn gie sollevat illi t-talba tal-attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li l-anqas biss infurmat lil konjugi Cini bix-xoghlijiet tal-*membrane* indikati fl-Avviz tat-talba;

Illi fit-tieni lok hi ma setghetx taghmel xi xoghlijiet minghajr il-permess tal-konjugi Cini;

Salv eccezzjonijjiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-Ispejjez.

It-Tribunal ra l-atti kollha tal-kawza.
Ezamina d-dokumenti ezebiti.

Ra u sussegwentement sema x-xhieda ta' Agatha Micallef, Gejtu Micallef . Ra x-xhieda ta' Doris Van Damm u x-xhieda bl-affidavit ta' Stella Cini.

It-Tribunal jinnota lli fil-mori tal-kawza miet il-kjamat in kawza George Cini.

Illi din il-kawza titratta dwar tqieghid ta' membrane fuq bejt in komuni bejn zewg proprjetarji. L-attrici tghid illi hija qieghdet il-membrane mall-bejt kollu bil-kunsens tal-konvenuta Doris Van Damme u l-konvenuta Doris Van Damme tghid illi hija inkwilina tal-proprjeta' in komuni u ghalhekk mhijiex il-legittima kuntradittrici u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-giudizzju u li in oltre hija qatt ma kienet infurmata biex xoghlijiet. Illi l-kjamati in kawza qieghdin jirrespingu t-talba stante lli huma qatt ma gew infurmati bix-xoghlijiet.

Mix-xhieda ta' Agatha Micallef jidher illi l-attrici u l-konvenuta huma ko-proprjetarji ta' bejt f'Magri Street, Marsa u skond rapport mhux ezebit ta' Perit imqabbad mill-attrici jidher illi kien hemm bzonn isir membrane fuq il-bejt. Dan il-membrane kellu jsir fuq il-bejt kollu u ma setghax jsir fuq in-naha tal-konvenuta biss ghaliex l-ilma kien ha jidhol minn kullimkien. L-Attrici xehdet ukoll illi hija kienet avzat lill-konvenuta van Damm li kellhom isiru x-xoghlijiet tal-membrane fuq il-bejt kollu u wara li avzata qabdet u ghamlet ix-xoghlijiet li kellha taghmel.

Skond ix-xhieda ta'Gejtu Micallef li jigi t-tifel tal-attrici qal li fil-post tal-attrici kellhom jinbidlu x-xorok. Ix-xorok kienu

nbiddlu izda l-Perit kien wissijhom illi ta’ bil-fors kellhom jaghmlu membrane madwar il-bejt kollu ghaliex l-ilma kien ha jibqa’ jidhol. Ta’ tali xoghol kienu hallsu is-somma ta’ LM255.

Ix-Xhud Gejtu Micallef ipproduca u ezebixxa zewg ‘sketches’ bl-idejn li jindikaw pjanta ta’ kif il-bejt huwa diviz kif ukoll l-kejl tal-bejt fiz-zewg nahat.

Skond ix-xhieda ta’ Doris Van Damm hija qalet illi hija kienet tikri l-post mill-genituri taghha. Jidher illi l-konvenuta hija biss inkwilina tal-post. Il-ktieb tal-kera li kellu jigi ezebit in effetti qatt ma gie esebit fl-atti tal-kawza. Ix-xhud kompliet tghid illi l-attrici ma kienetx qaltilha lli kien ser issir xoghol tal-membrane fuq il-bejt izda li kien ha jkun hemm xi nies jahdmu fuq il-bejt. Kien wara li twahhal il-membrane li ntebhet bit-tqieghid tal-membrane.

Fil-mori tal-kawza miet il-kjamat in Kawza George Cini li flimkien ma’ martu Stella Cini huma l-proprjetarji tal-fond okkupat mill-konvenuta. Kien hemm rinunzja ghall-legitimazzjoni tal-atti u ghalhekk il-kawza setghet titkompla.

Skond ix-xhieda bl-affidavit tal-kjamata in Kawza Stella Cini hija qalet illi l-attrici qatt ma kienet avvicinat lilha jew lir-ragel taghha dwar ix-xoghlijiet tal-membrane. Ix-xhud ikkonfermat illi l-bejt huwa komuni bejnha u bejn l-attrici. Hi tghid ukoll illi l-attrici ma kienetx qaltilha li kellu jsir xi xoghlijiet, ghalhekk ziedet ix-xhud m’huwiex dovut xejn lejn l-attrici ghaliex il-bejt ma kienx taghha biss.

It-Tribunal jirrileva illi dan il-bejt li l-partijiet igawdu flimkien ma jaqax taht il-Kap 387 tal-Condominium peress illi dan il-bejt ma jifformax parti minn blokk bini li jaqa’ taht dik il-ligi. F’din l-istanza jidher illi l-partjiet igawdu ukoll l-uzu indiviz tal-bejt li tahtu hemm iz-zewg proprjetajiet.

Huwa pacifiku li tiswijiet straordinarji jaqghu taht ir-responsabilita’ ta’ sid il-fond. Hu pacifiku ukoll illi tiswijiet straordinarji jistghu jigu necessitati anke biz-zmien u ghalhekk ghandhom isiru. Meta ha jkunu ser jittiehdu

mizuri sabiex isiru tiswijiet fil-parti komuni huwa necessarju lli jkollok il-permess tas-sid l-iehor liema permess m'ghandux jinzamm minghajr ebda raguni valida. Ghalhekk ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ukoll lli t-tiswijiet ha jkunu ta' vantagg ghall-proprjeta' in kwistjoni. Ir-ripartizzjoni tal-ispejess involuti ghandha ssir skond il-vantaggi li l-bejt u s-saqaf rispettivament jiehdu mix-xoghlijiet involuti fir-riparazzjoni.

F'dan il-kaz si tratta ta' tqieghid ta' membrane wara li xorok fuq parti tal-bejt li jigi fuq in-naha tal-attrici. Din kienet biddlet xi xorok u saru mill-gdid. Inghad mix-xhieda tal-attrici illi sabiex tigi ssalvagwardjata dik il-parti tal-bejt kellu jsir membrane madwar il-bejt kollu.

Huwa minnu lli kieku l-bejt kien wiehed shih allura l-membrane kellu jkopri l-bejt kollu sabiex il-membrane izommma kullimkien. Izda fil-kaz in ezami, skond x-xhieda moghtija wara rikjesta mit-Tribunal sabiex jifhem jekk il-bejt, ghalkemm in komuni, kienx maqsum fisikament b'xi hajt, ir-Risposta kemm mill-attrici kif ukoll minn binha Gejtu Micallef kienet illi kien jezisti hajt ta' tett filati.

It-Tribunal huwa tal-fehma lli peress illi jezisti hajt ta' tlett filati li jaqsam il-bejt in komuni fin-nofs, ma kienx hemm ghalfejn li l-membrane isir ma kullimkien. Setghu jieqfu mall-hajt ta' tlett filati u jekk kemm-il darba il-membrane kellu jmur oltre i-hajt ta' tlett filati il-membrane kellu jitqieghed bil-kunsens tal-proprjetarju l-iehor, liema kunsens skond it-Tribunal mhuwiex car.

Jidher illi ma giex ikkonstatat jekk il-parti tal-bejt li jintuza mill-konvenuti kellux bzonn jinqala' mill-gdid. L-attrici qabdet u bidlet ix-xorok tan-naha taghha u wara li kien sar dan ix-xoghol il-Perit qalilha li kellha taghmel il-membrane fuq il-bejt kollu ghaliex l-ilma kien ha jidhol jekk isir fuq naha wahda biss. It-Tribunal jirrileva lli l-perit qatt ma xehed.

Illi ghalkemm dan il-bejt jappartjeni lil zewg koproprjetarji u huwa in komuni, dan il-bejt ghandu hajt ta' tlett filati li

jaqsam il-bejt fin-nofs u li al fini tat-tqieghid ta’ membrane dan il-hajt jiddetermina lli ma kienx hemm necessita’ tat-tqieghid tal-membrane mall-bejt kollu, iktar u iktar meta m’hemmx qbil bejn il-proprjetarji.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi minhabba dan il-hajt ta’ tlett filati ma kienx hemm ghalfejn il-membrane jitqieghed ma kullimkien. L-attrici setghet tieqaf mall-hajt ta’ tlett filati u ma tidholx fi spejjez zejda.

Huwa fatt konstatat minn xhieda ulterjuri da parti mill-attrici illi fuq in-naha tal-bejt oltre l-hajt ta’ tlett filati hemm il-bejt tal-gallerija ta’ tmien piedi bejn tmien piedi appartenenti l-attrici izda ghal fini ta’ din id-decizjoni din il-prova m’ghandiex titqies bhala raguni valida sabiex l-attrici tqieghed il-membrane man-naha l-ohra kollha tal-bejt.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici, fil-waqt illi jilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Doris Van Damm u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju kif ukoll tilqa’ l-eccezjonijiet tal-kjamati in kawza George llum mejjet u martu Stella Cini.

Spejjez a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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