MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2007

Talba Numru. 1102/2006

Avviz Numru 1102/06

Carmel Farrugia – ID 528041(M)

-vs-

Pio Pisani u martu Irene Pisani

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba li biha l-attur talab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta` wiehed u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm21.50c) rapprezentanti sehem mill-konvenuti ta` spejjez li l-attur ghamel fil-blokk fejn ghandhom il-konvenuti u ohrajn li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas nonostante li gew interpellati b'ittra legali.

Ra r-risposta tal-konvenuti li biha wiegbu illi l-attur qieghed jitlob hlas talli qieghed ighid li hu ghamel xoghol fit-tromba jew fis-saqaf tal-komun, jigifieri sewwa l-hsara li ghamel huwa stess. L-ewwel nett wiehed irid jinnota li l-attur fl-ebda mument ma qal li kien ser jaghmel dan ix-xoghol fil-komun bhalma hu tenut li jaghmel u dan a` tenur tal-Att tal-Kondominju, 1997, Chapter 398 u dan sabiex ikun jista` jintlahaq ftehim ma` kull wiehed/a li joqghodu f'dawn l-appartamenti bhalma ghamilt jien fid-drabijiet ohra, fejn jien kont niltaqa` ma kulhadd qabel ma tittiehed decizjoni.

Issa dwar dan il-kaz, l-attur li joqghod fuq nett ta` dan il-blokk ta` flats kien xi zmien ilu wahhal bhal speci ta` travu ma` dan is-saqaf, u dan ghamlu billi rabat dan it-travu b'diversi *robots (sic)* u ma` dan it-travu dendel *winch* jew tarjola li tahdem bl-elettriku. Dan il-*winch* kien juzah huwa wahdu biex itellgha l-affarijiet tieghu minn isfel bhal cilindri tal-gass u kull haga ohra. Hawn irid wiehed jinnota li l-attur huwa bniedem ossessiv hafna u dan billi huwa minghajr ebda permess ta` hadd bena zewg *glass houses* fuq il-bejt, liema kmamar juzhom huwa biss, kif juru r-ritratti mehmuza. Punt iehor huwa biex juri kemm l-attur huwa possessiv hu li meta dan l-ahhar ghamel xi arrangamenti fil-flat tieghu, dan halla l-materjal bhal fallakki, bramel, boroz tal-materjal tal-bini, cilindri tal-gass fl-entrata tal-komun quddiem il-bieb tieghi. Nigi ghall-ispejjez li l-attur qal li ghamel f'dan is-saqaf. Kull ma ghamel l-attur hu li qala` t-travu li kien ghamel hu, u billi biex nehha l-boltijiet (robots) kellhu jkisser il-pajpijiet mis-saqaf. Issa l-attur qieghed jippretendi li ghandu jiehu hlas minn ghandi ta` dan ix-xoghol li qed ighid li ghamel. Dan kif ghidt aktar 'il fuq mhux kwistjoni li jidhol fil-komun, ghaliex dan li qal li ghamel l-attur huwa xi haga li kien qed juza` huwa biss, u ghaldaqstant jien m'inhiex tenut li nhallas l-ispejjez li ma kontx qieghed ingawdi minnhom jien.

Sema` x-xhieda ta` Carmel Farrugia, Pio Pisani u Irene Pisani.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi fi Triq ix-Xitwa, Bugibba hemm korp ta` appartamenti maghruf bhala Windsor Flats li jikkonsisti f'sitt appartamenti – zewg appartamenti kull sular. Il-konvenuti ghandhom l-appartament numru 1 li huwa *ground-floor*, filwaqt li l-konvenut ghandu l-appartament numru 5 li huwa fit-tielet sular.

Gara illi l-attur ghamel ix-xogholijiet fit-tromba tat-tarag u dan konsistenti f'tikhil u tibjid tas-saqaf tal-istess tromba u dan billi l-attur ighid li kienu qieghdin jaqaw capep tal-kisi minn fuq l-istess saqaf.

Carmel Farrugia jsostni illi meta lesta x-xoghol huwa qasam l-ispiza relattiva bejn sitta u filwaqt li s-sidien tal-appartamenti l-ohra hallsuh sehemhom, il-konvenuti irrifjutaw li jhallsuh sehemhom u b'hekk ipprezenta l-kawza odjerna.

Il-konvenuti jsostnu illi qabel ma saru x-xogholijiet huma la gew avzati u wisq anqas ma taw il-kunsens taghhom. L-ewwel darba li saru jafu dwar il-pretenzjonijiet tal-attur kien meta sab li l-konvenut fil-bieb tieghu hu hu sejjer lejn ix-xoghol u talbu biex ihallas, izda anke hawn il-partijiet m'humiex qieghdin jaqblu u dan billi l-attur ighid illi huwa semplicement talab lill-konvenut ihallsu, filwaqt li l-konvenut ighid li l-attur talbu biex ihallsu s-somma ta` tletin lira Maltin (Lm30).

Il-konvenuti qieghdin jirrifjutaw li jhallsu wkoll ghaliex isostnu illi jekk kien hemm xi hsarat fit-tromba, dan irrizultaw ghaliex l-attur kien ghamel travu tal-hadid taht l-istess tromba u meta huwa gie biex jaqla` dan it-travu huwa stess ikkawza hsara fit-tromba u b'hekk gew necessitati x-xogholijiet in kwistjoni.

It-Tribunal kellhu l-opportunita jisma` l-partijiet u m'ghandux dubju li l-kwistjoni principali bejn il-partijiet qamet esklussivament minhabba pika u din il-pika wasslet

lill-partijiet illi jirrivolgu l-kwistjoni quddiem dan it-Tribunal flok li jsolvuha bonarjament kif certament kien ikun xieraq tenut kont l-entita zghira tal-ammont in kwistjoni.

Jirrizulta mill-provi illi fil-korp ta` appartamenti m'hemmx amministratur formalment nominat.

Skond il-Kapitolu 398 u partikolarment l-Artikolu 20 jiddisponi hekk

"*A condominus who incurs costs without having been authorised in writing to incur those costs by the administrator or by the meeting does not have a right to be reimbursed for the said costs, unless they were of an urgent nature…..*"

Illi kif gja intqal, fil-korp ta` bini in kwistjoni ma kienx hemm amministratur approvat u lanqas ma ssehjet laqgha tal-kondomini u ghalhekk certament, jekk dan l-Artikolu 20 huwa applikabbli ghall-kaz, galadarba l-attur m'ghandux il-kunsens bil-miktub tal-kondomini kollha, m'ghandux dritt jitlob li jigi rimborsat u dan stante li x-xogholijiet in kwistjoni ma kienux ta` natura urgenti.

Illi inoltre, skond il-Kodici Civili, u partikolarment l-Artikolu 492 hemm dispost

"*Each of the co-owners may compel the others to share with him the expense necessary for the preservation of the common property, saving the right of any such other co-owners to release himself of his liability thereof by abandoning his rights of co-ownership.*"

Illi dawn iz-zewg artikli tal-ligi kif applikati ghall-kaz odjern iwasslu ghall-konkluzjonijiet divergenti u stante illi l-Att tal-Kondominju hija ligi specjali li hija sussegwenti ghall-Kodici Civili, hija l-ligi tal-kondominji li ghandha tipprevali.

Izda dan it-Tribunal ma jistghax jieqaf hawn u dan billi skond il-Kapitolu 380 – Small Claims Tribunal Act, fl-Artikolu 7 (1) hemm dispost hekk

"*The Tribunal shall determine any claim or counter-claim before it principally in accordance with equity; provided that, in any case, any question of prescription shall be determined according to law.*"

Illi ghalhekk, galadarba l-funzjonijiet ta` dan it-Tribunal huma specifikatament regolati bil-Kapitolu 380, dan it-Tribunal ghandu dejjem izomm quddiem ghajnejh il-principju ta` ekwita u huwa biss f'kazijiet ta` preskrizzjoni li dan it-Tribunal huwa obbligat li jiddetermina l-kwistjonijiet esklussivament skond il-ligi.

Illi dan it-Tribunal ihoss li ma jkunx ekwu u lanqas ma tkun qieghda ssir gustizzja bejn il-partijiet kieku kellhu jigi ritenut illi nonostante li l-attur ghamel ix-xogholijiet fit-tromba in kwistjoni, u nonostante li b'daqshekk huwa ppreserva l-haga komuni ghall-beneficcju tal-ko-proprjetarji kollha, li huwa m'ghandux jigi debitament kompensat tal-ispiza li huwa ghamel.

It-Tribunal huwa sodisfatt li l-attur verament ghamel l-ispejjez sabiex jirranga t-tromba tat-tarag izda huwa wkoll similment sodisfatt illi parti minn dawn l-ispejjez gew inkorsi minhabba li l-attur ghamel it-travu mat-tromba in kwistjoni u rabat l-istess travu permezz ta` robolts u biex nehha dan it-travu certament ghamel ammont ta` hsara u wara li tnehha dan it-travu kien hemm il-htiega li dan is-saqaf jigi mkahhal u mbajjad mill-gdid. Certament parti mix-xogholijiet gew necessatiti minhabba f'hekk. Konsegwentement it-Tribunal ihoss illi nofs l-ispiza in kwistjoni ghandha tigi sopportata mill-attur li kien il-kagun principali ghan-necessita tax-xogholijiet in kwistjoni filwaqt li ghar-rigward tan-nofs l-iehor ghandu dritt jigi debitament kompensat pro-rata minghand il-konvenuti skond sehemhom.

Skond il-ligi tal-kondominju s-sehem ghandu jigi ripartit skond il-valur rispettiv tal-proprjetajiet taghhom fil-korp ta` appartamenti in kwistjoni izda fil-kawza odjerna hadd ma gab prova tal-valuri rispettivi tal-proprjetajiet u ghalhekk huwa gust li t-Tribunal jqassam din l-ispiza skond in-

numru tal-appartamenti fil-blokk – proprju kif ghamel l-attur.

Illi ghalhekk hija biss nofs it-talba tal-attur li tisthoqq li tigi akkolta u in vista tal-premess, ghandu jkun hemm rifless opportun fuq l-ispejjez tal-kawza.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta` hdax-il lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm11.75c). L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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