MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tas-17 ta' Frar, 2015

Talba Numru. 545/2014

Mizzi Associated Enterprises Ltd

Vs

Timothy Leone Ganada
ID 295687M

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi 'pprezentat fis-7 ta' Awissu, 2014 fejn is-socjeta' attrici talbet:

1. Illi l-intimat permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Francis Micallef datat 13 t'Ottubru, 1999, abbursta l-appartament numru 70, fi Block C, Luisie Apartments, Spinola Court, San Gilajan;
2. Illi skond klawsola 4 tal-imsemmi kuntratt, l-intimat huwa responsabbli sabiex thallas is-sehem tieghu ta' 1/24 ghal spejjez ta' maintenance tal-partijiet komuni tal-blokk tieghu u 1/72 ghal-ispejjez ta maintenance tal-partijiet komuni l-ohra;

3. Illi minbarra dan saru xi xogholijiet rimedjali kemm tas-sistema tad-drenagg kif ukoll fit-tank rooms;
4. Illi sehem l-intimat ghal dawn l-ispejjez jammonta ghal elf mitejn sitta u sittin ewro u tmienja u sittin centezmu (€1,266.68);
5. Illi ghalkemm interpellat sabiex ihallas, anke permezz ta' ittra ufficjali huwa baqa' inadempjanti.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan it-Tribunal m'ghandux jikkundanna l-intimat ihallas s-somma ta' elf mitejn sitta u sittin ewro u tmienja u sittin centezmu (€1,266.68), flimkien mal-ispejjez tal-ittra ufficjali u l-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Il-konvenut debitament notifikat ipprezenta risposta fejn eccepixxa illi t-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha, stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi ghalkemm is-socjeta' attrici kienet obbligata li regolarment tezegwixxi x-xogholijiet ta' manutensjoni w riparazzjoni fil-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni skond il-kuntratti relattivi, dawnla saru kif mehtieg u kif stipulat, la saru regolarment u l-anqas tempestivament u konsegwenza ta' dan, gew ikkawzati danni konsiderevoli fil-propjeta' tal-konvenut.

Illi qabel ma saru x-xogholijiet li taghhom qed jintalab il-hlas, is-socjeta' attrici ma ghamlitx dak mehtieg, biex tigi debitament stabilita l-hsara fil-propjeta' tal-konvenut (ikkawzata minn-nuqqasijiet attribwibbli lis-socjeta' attrici) w isiru r-riparazzjonijiet u xogholijiet relattivi necessarji. Konsegwenza tan-nuqqasijiet da parte tas-socjeta' attrici, jew kellhom jitnehhew parti sostanzjali mix-xogholijiet ezegwiti mis-socjeta' attrici, biex eventwalment jergghu jsiru mill-gdid, jew li jsiru xogholijiet estensivi fil-propjeta' tal-konvenut, ghad-dannu tal-istess konvenut, inkluz tnaqqis fil-valur tal-propjeta' tal-istess konvenut. Ghalhekk ukoll, il-konvenut ma ghandux jigi kkundannat ihallas l-ispejjez mitluba.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta' attrici ghandha tressaq il-provi dwar il-kontijiet relattivi.

Salvi eccezzjonijiet ohra u b'riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lill-konvenut kontra s-socjeta' attrici, inkluz dik ghad-danni.

Xehdet Sharon Cremona permezz ta' affidavit fejn spjegat bhala rapprezentanta tas-socjeta' attrici ta' xhiex huwa dovut l-ammont li qed jintalab. Spjegat illi r-residenti jhallsu fl-ahhar tas-sena tax-xogholijiet li jkunu saru. Jekk l-ispiza tkun is-socjeta' attrici tikkonsidra mar-residenti dwar dawn ix-xogholijiet u jekk ikun hemm qbil isiru pero l-flus jingabru mal-ewwel mhux jistennew sa l-ahhar tas-sena. Il-kwistjoni tas-saqaf tal-konvenut kienet ilha ghaddeja mit-2009.

Il-konvenut xehed u spjega illi hu ma jhossx illi ghandu jhallas ghall-maintenance li sar tard u sar hazin. Wara li saru x-xogholijiet fil-kamra tat-tankijiet, liema xoghol ma sarx kif kellu jsir il-konvenut xorta kellu hsara fis-saqaf tieghu li kien lok li jinqala s-saqaf izda minhabba x-xoghol li kellu jsir travu. Dan naqas mill-valur tal-propjeta'.

Il-konvenut kompla billi qal illi kien ilu zmien li qabbad perit personalment li ghamlet rapport izda xogholijiet skond dan ir-rapport baqghu ma sarux mis-socjeta' attrici.

It-Tribunal semgha lix-xhud rapprezentanta tas-socjeta' attrici fejn qalet illi biex isiru tiswijiet kbar iridu jaqblu r-residenti kollha. Allura tigi r-risposta illi jekk ma jkunx hemm qbil dawn it-tiswijiet ma jsirux ghax kif qalet is-socjeta' attrici dawn ma tkuns ser tigborhom l-ispejjez.

Is-socjeta' attrici injorat ir-rapporti tal-perit u strahet fuq dak li qal wiehed mir-residenti illi l-hsara kienet gejja mill-membrane u dan minkejja li l-perit tal-konvenut iddeskriva x-xogholijiet bhala urgenti.

Irrizulta illi l-ammont mitlub jinkludi fl-ammont ta' hamsa u tmenin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€85.71) li kienu spiza talli saret manutenzjoni tad-draines. It-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa dovut.

Ghalhekk it-Tribunal jaqta' u jiddecidi l-kawza billi jilqa' t-talba attrici limitatment ghall-ammont ta' hamsa u tmenin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€85.71) u jichad it-talba ghal kumplament tal-ammont.

Bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza jithallsu billi s-socjeta' attrici thallas sebgha minn ghaxra (7/10) u l-konvenut ihallas tlieta minn ghaxra (3/10) tal-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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