TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. NADIA H. VELLA

Seduta tas-7 ta' Lulju 2016

Talba Numru: 915/15NHV

Numru fuq il-Lista: 10

Alexander Azzopardi
K.I. 321682(M)

vs.

Nutar Dr Carmel Lia
K.I. Nru 206532 (M)

It-Tribunal

Ra l-**Avviż tat-Talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fit-2 ta' Diċembru 2015, illi permezz tiegħu l-attur talab mingħand il-konvenut il-ħlas tas-somma ta' ħames mija u tlieta u għoxrin ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€523.85) premess illi

> Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-appartament numru 1 fi Blokk 11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala u huwa debitur tal-intimat, li hu sid tal-appartament numru 2 fl-istess blokka, għas-somma ta' ħames mija, tlieta u għoxrin Ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€523.85) rappreżentanti:
>
> - Minn €473.85 għas-sehem dovut mill-intimat għall-ispejjeż ta' xogħlijiet li saru fil-condominium, liema total tal-ispejjeż jammontaw għal €1895.40 kif muri mill-irċevuti.

- Minn €50.00 rappreżentanti d-drittijiet tal-avukat għall-parir legali.

  L-intimat, għalkemm interpellat diversi drabi sabiex jersaq għall-ħlas tal-fuq imsemmija spejjeż, baqa' inadempjenti.

  Bl-ispejjeż u l-interessi mid-data meta l-ammont mitlub kien dovut sal-ħlas attwali, kontra l-intimat.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut, ippreżentata fis-7 ta' Jannar 2016, illi permezz tagħha huwa qed jikkontesta t-talba għaliex eċċepixxa li hija nfondata fid-dritt għas-segwenti raġunijiet:

1. Fil-Blokk Nru 11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsascala, li fih erbgħa flats ta' sidien differenti, ma jeżistix kumitat tas-sidien, almenu li ma qallu ħadd li jeżisti.

2. L-attur għamel xogħol minn jeddu u lilu ma kkonsultahx la bonarjament u lanqas uffiċjalment.

3. Għalhekk jirrifjuta li jħallas.

4. Ma għandux fiduċja fl-attur għaliex meta talbu jħallas sehmu mid-dawl komuni, ma ħallsux.

Sema' lix-xhieda kollha prodotti miż-żewġ partijiet.

Ra d-dokumenti kollha.

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-27 ta' Ġunju 2016, fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Il-partijiet huma, kull wieħed minnhom, sid ta' appartament fi blokk ta' erba' appartamenti. L-attur huwa l-uniku wieħed li effettivament jirrisjedi fl-appartament tiegħu u dan għaliex it-tliet appartamenti l-oħra fil-blokk jiġu mikrija lil terzi.

L-attur mill-2015 beda jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk fis-sens illi kiseb is-servizz tad-dawl fil-komun fuq ismu, u ħa ħsieb li jsir it-tibjid tal-istess komun kif ukoll l-installazzjoni ta' sensors sabiex jiffrankaw mill-konsum tal-elettriku. Biex għamel dan ix-xogħol, huwa nefaq minn butu is-segwenti:

- Biex kiseb is-servizz tad-dawl fil-komun - €300 lil Arms Limited, €60 lil MEPA, €100 lill-Perit - **€460**
- Tibdil ta' bozoz - **€9.00**
- Għat-tibjid tal-partijiet komuni – €180 taż-żebgħa + €975 tax-xogħol – **€1155**
- tas-sensors - **€271.40**

Għaldaqstant l-attur qiegħed jitlob mingħand il-konvenut il-kwart (1/4) ta' dawn l-ispejjeż li globalment laħħqu għal €1895.40.

Dawn l-ispejjeż huma kollha ippruvati, fis-sens illi hemm riċevuta għal kull ħaġa li nefaq l-attur biex seta' sar dan ix-xogħol ta' manutenzjoni fil-komun tal-blokk, liema rċevuti ma ġewx ikkontestati mill-konvenut.

It-Tribunal ikkunsidra illi fil-blokk m'hemmx assoċjazzjoni stabbilita ai termini tal-liġi, bi statut u bir-regoli tagħha. Ikkunsidra li meta ir-residenti tal-blokk, għajr għan-Nutar konvenut ftehmu fuq il-manutenzjoni tal-komun, dan sar b'mod informali u d-deċiżjonijiet li waslu għalihom għandhom forza ta' ftehim informali u l-ebda saħħa legalment, fis-sens li wieħed ma jistax jinforzahom fuq in-Nutar qua is-sid tar-raba' appartament.

Fin-nuqqas ta' assoċjazzjoni stabbilita formalment, is-sidien tal-appartamenti jistgħu jagħtu mandat dirett lil xi ħadd mis-sidien biex jieħu ħsieb il-partijiet komuni tal-blokk. Fil-fatt, fil-każ odjern ġara eżattament dan - is-sidien ta' żewġ apartamenti fdaw lill-attur bit-tmexxija tal-blokk u tawh il-mandat tagħhom għax-xogħolijiet speċifiċi li saru. Il-konvenut pero` ma tax il-mandat tiegħu biex isiru xi xogħolijiet f'ismu.

Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' deċiżjonijiet meħuda kif titlob il-liġi bit-twaqqif ta' assoċjazzjoni, u fin-nuqqas ta' mandat dirett mill-konvenut lill-attur, il-konvenut m'huwiex marbut li jħallas għal sehmu mill-ispejjeż li jsiru b'mod ġeneriku u regolari.

Iżda fil-każ odjern il-parti l-kbira tal-ispejjeż li saru jistgħu jaqgħu fil-parametri tal-Artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta illi jistipula s-

segwenti: *“**492.** Kull wieħed mill-komproprjetarji jista’ jobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem miegħu għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinżamm fi stat tajjeb, iżda kull wieħed minnhom jista’ jeħles minn dan l-obbligu billi jċiedi l-jeddijiet tiegħu ta’ komunjoni.”*

L-attur għalhekk qabel ma jagħmel xi spejjeż, fiċ-ċirkostanzi fejn m’hemmx assoċjazzjoni u wieħed mis-sidien huwa dissidenti, sabiex jitlob ir-rimbors tal-ispejjeż illi jagħmel, għandu jaċċerta ruħu li tali spejjeż ikunu meħtieġa biex il-komun jinżamm fi stat tajjeb. (bl-Ingliż: for the preservation of the common parts)

Hija l-fehma tat-Tribunal illi fil-każ odjern, is-somma ta’ €460 biex inkiseb is-servizz tad-dawl fil-komun, is-somma ta’ €9 għat-tibdil ta’ bozoz u s-somma ta’ €1155 għat-tibjid tal-partijiet komuni intefqu biex il-komun jinżamm fi stat tajjeb u għalhekk l-attur għandu dritt jitlob ir-rimbors mingħand il-konvenut ta’ sehmu minn dawn l-ispejjeż ai termini tal-Artikolu 492 ċċitat. Għalhekk is-sehem tal-konvenut minn dawn l-ispejjeż ilaħħaq is-somma ta’ erba’ mija u sitt ewro (€406) u cioe il-kwart min-nefqa totali ta’ €1624.

Rigward l-eċċezzjoni tal-konvenut fejn jallega li fil-passat huwa nefaq spejjeż għad-dawl komuni u ma tħallasx, ma ġiet imressqa minnu ebda kontro-talba fil-konfront tal-attur f’dan is-sens. Inoltre, l-konvenut ma jidhirx li fil-passat talab l-intervent tal-Qrati biex jitlob dak li kien ħaqqu skond il-liġi u għaldaqstant l-eċċezzjoni tiegħu f’dan l-istadju m’hijiex ġustifikata.

Deċide

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa’ t-talba attriċi limitatament għas-somma ta’ erba’ mija u sitt Ewro (€406) u konsegwentement jordna lin-Nutar konvenut iħallas lill-attur is-somma ta’ erba’ mija u sitt Ewro (€406), bl-imgħax legali dekorribbli mit-2 ta’ Diċembru 2015, li hija d-data tal-preżentata tal-avviż tat-talba, sad-data tal-pagament effettiv.

Rigward l-ispejjeż, dawna jkunu a karigu tal-konvenut, inkluż l-ispiża ta’ ħamsin Ewro (€50) magħmula mill-attur sabiex ingħata parir legali dwar is-sitwazzjoni li sab ruħu fiha, liema spiża ġiet sodisfaċentement ippruvata.

Av. Nadia H.Vella
Ġudikatur