



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻĠHAR

**ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2017

Talba numru 120/2016 AM3

Numru fuq il-Lista: 25

Giorgio Russo (I.D. Taljana AA0801558)

Grandstones Flat 8,

Triq Maria Teresa Spinelli,

Gzira

Vs

George Attard (ID 240050M)

Grandstones Block A, Flat 4,

Triq Maria Teresa Spinelli,

Gzira

u

Nicholas Sammut (ID 70981M)

Grandstones Block A, Flat 2,

Triq Maria Teresa Spinelli,

Gzira

u

Joseph Theuma

Grandstones Flat 6,

Triq Maria Teresa Spinelli,

Gzira

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-atturi li permezz tieghu qed jitolbu minghand il-konvenuti l-hlas tas-somma ta' sitt mija sebgha u tletin ewro u hamsin centezmu (€637.50c) jew somma ohra verjuri rapprezentanti s-sehem minnhom dovut ghall-ispejjez inkorsi fil-manutenzjoni maghmula konsistenti fit-tqeghdin ta' membrane fuq l-bejt tal-blokk ta' bini li jinsab Grandstoner, Triq Maria Teresa Spinelli, Gzira liema xoghol sar bil-kunsens tal-konvenuti.

Ra r-risposta tal-konvenuti (fol 9) li permezz taghha l-konvenuti eccepew li huma ma humiex il-legittimi kontraditturi stante li l-partijiet komuni inkluz il-bejt u l-arja jappartjenu lis-socjeta' Grands Developers Limited; li l-ammont mhux kollu dovut stante li ma jirriflettix il-gurisprudenza kostanti f'dan il-kuntest kif ukoll ma jirriflettix l-Artikolu 11(2) tal-Kap 383 u cioe' li jipprovdi "meta l-ispejjez isiru dwar haga li sservi lil condomini f'mizura mhux ugwali l-ispejjez jinqasmu fi proporzjoni tal-uzu li kull wiehed jista jaghmel"; li l-ammont mitlub mhuwiex dovut stante li l-esponenti diga hallsu s-somma dovuta minnhom ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c) u li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-nota ta' riduzzjoni a fol 17 li permezz taghha l-attur irriduca t-talba ghas-somma ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c).

Ra l-affidavit tal-attur li permezz taghha huwa xehed li jirrisjedi fi Grandstones Flat 8, Triq Maria Teresa Spinella, Gzira liema fond is-sid tieghu hija s-socjeta' World Property Limited. Meta dahal f'dan l-appartament f'Dicembru, 2014 kien hemm problema ta' infiltrazzjoni tal-ilma. L-appartament tieghu jinsab fir-raba' sular cioe' direttament taht il-bejt u stante li l-konvenuti kollha juzaw l-bejt ta' fuq l-appartament tieghu huwa kellimhom u approva li jsiru x-xogholijiet u u li l-ispejjez jinqasmu bejn erbgha. Il-bejt jigi uzat minn kulhadd biex jonxru u jaghmlu t-tank tal-ilma, u hemm ukoll l-antenna tat-television u l-air conditioners. Saru x-xogholijiet minn Ludvic Muscat u ta' dawn ix-xogholijiet huwa hallas is-somma ta' tmien mija u hamsin ewro (€850). Huwa talabhom ghal kwart tal-ispejjez kull wiehed izda huma infurmawh li s-somma dovuta minnhom

hija ta' wiehed minn tmienja cioe' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsin centezmu (€318.50c) u mhux kwart kull wiehed u dan gara wara li saru x-xogholijiet.

In kontro-ezami (fol 68 et) l-attur xehed li kien irceva l-hlas li sar mil-konvenuti akkont tal-ammont dovut.

Ra d-dokumenti kollha esebiti mill-attur.

Ra n-nota konguntiva tal-partijiet (fol 31) li permezz taghha qablu li l-konvenut Nicholas Sammut huwa sid l-appartement numru 2, George Attard huwa sid tal-appartement li jinsab numru 4 u Joseph Theuma huwa sid l-appartement numru 6 kollha fi Grandstones, Block A, Triq Maria Teresa Spinelli, Gzira.

Ra x-xhieda permezz ta' affidavit moghtija minn George Attard, Nicholas Sammut u Tracy Theuma fol 34 et li spjegaw li l-ftehim li kellhom mal-attur kien li l-kont kellu jithallas nofs mill-attur u n-nofs l-iehor mil-erba' condomini l-ohra inkluz l-attur kif tghid il-ligi u mhux kif qed jikkontendi l-attur li l-hlas kellu jinqasam bejn erbgħa mod ugwali. Huma għalhekk hallsu mija u sitt ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€106.25c) kull wiehed cioe' total ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c) u skont huma ma għandhom jaghtu xejn aktar.

In kontro-ezami Nicholas Sammut fol 72 et kkonferma li huwa juza l-bejt izda aerial jew satellita dish ma għandux. Xehed li l-attur qallhom li hemm bzonn li jagħmlu manutenzjoni tal-bejt u huwa rrispondih li la l-bejt mhux proprjeta' tagħhom huwa responsabilita' tas-sid li jiehu hsieb jagħmel dawn ix-xogholijiet. Huwa nsista li l-arrangament mal-attur kien li l-hlas isir skont il-ligi u inghataw parir li peress li l-konvenut għandu n-nofs ta' taht u hemm n-nofs ta' fuq n-nofs ta' taht huwa tiegħu u n-nofs ta' fuq huwa tal-erba' condomini. Pero' wara l-istess xhud stqarr li l-bejt għandu livell wiehed izda peress li l-bejt juzah il-konvenut bhala saqaf tal-appartement u huma ma juzawx din il-parti tal-bejt l-attur għandu jikkonsidra li huwa jagħmel l-uzu tal-bejt mhux biss bhala bejt biex hu jonxor u juzah għal water tanks imma wkoll għax huwa is-saqaf tal-appartement. Mistoqsi l-kuntratt tal-attur jghidx hekk Sammut wiegeb li ma jafx. Huwa jammetti izda li kulhadd għandu access ugwali għal bejt. Mitlub jispejga kif

xehed li l-attur ghandu parti tal-bejt li juza huwa biss Sammut wiegeb li l-attur ma ghandux parti mill-bejt.

Ra x-xhieda ta' George Spiteri fol 53 et in rappresentanza ta' Grand's Developers Limited li xehed li l-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta' minnu rapprezentatha u li l-bejt ukoll huwa komuni. Huma ma jafu xejn dwar ix-xogholijiet li saru fuq l-bejt.

Ra d-dokumenti kollha eseblti mil-konvenut.

Ra l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2017 li permezz tieghu l-partijiet ddikjaraw li ghalqu l-provi u trattaw verbalment.

Ikkunsidra

Li l-attur jirrisjedi fil-fond li jinsab appartament numru 8, Grandstones, Triq Maria Teresa Spinelli, liema fond gie akkwistat mis-socjeta' World Property Limited permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru, 2010 atti Dottor Annalise Micallef. Tali kuntratt jghid li l-bejt huwa proprjeta' tas-socjeta venditrici u li *'Purchaser has the right to install a television aerial and to hang clothes on the said roof by mutual agreement of the co-owners'. (fol 21)*. Tali kuntratt jghid ukoll li l-bejt jibqa' proprjeta' tas-socjeta' Grands Developers Limited u li *"Purchaser shall have no right of access thereto save for the carrying out of the necessary maintenance/and/or repairs works to the water tank."* (fol 21)

A fol 22 il-kuntratt jghid ukoll hekk: *' All expenses necessary for the maintenance, repair and enjoyment of the common parts and the services given in the common interest of the co-owners of the apartments existent or that may exist at a future date, including the water pipes, conduits, electric, cables, electric installations in the common parts and generally all parts and installations in the common parts which are intended for common use, shall be borne proportionately between the co-owners.'*

Tali klawnsoli ghandhom ukoll il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut Nicholas Sammut atti Nutar Ian Spiteri tas-06 ta' Awwissu, 2007 (fol 42), ta' George Attard tal-25 ta' Jannar, 1995 atti Nutar Dottor Michael Dingli (fol 60). Il-konvenut Joseph Theuma a fol 63 prezenta konvenju u mhux il-kuntratt tal-akkwist.

Gara li l-bejt tal-blokka fejn jirrisjedu l-partijiet kien qed jaghmel l-ilma u sarlu l-membrane. L-attur jikkontendi li l-partijiet kienu ftehm u li l-ispejjez jithallsu mill-partijiet kollha b'mod ugwali filwaqt li l-konvenuti jikkontendu li l-ftehim kien li huma jhallsu skont il-ligi u ghalhekk skont l-Artikolu 11(2) tal-Kap 398 ghandhom ihallsu nofs in-nofs tal-ispejjez cioe' 1/8 stante li skont huma nofs qed juzah l-attur u n-nofs l-iehor jinqasam bejn l-erba' partijiet. Difatti huma hallsu lill-attur is-somma ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c) liema cekk l-attur jammetti li rcieva u sarraf.

Ikkunsidra li l-Artikolu 11 (2) tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk: *(2) Meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lil condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu fi proporzjoni tal-uzu li kull wiehed jista jaghmel."*

L-Artikolu 11(1) jghid ukoll li dawn huma spejjez mehtiega ghal preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji ghat-tgawdija tal-partijiet komuni ... ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjoni ghal valur tal-proprjeta' ta' kull kondominus salv dejjem kull ftehim kuntrarju.

Fis-sentenza taghha l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) per Imh Sciberras fil-kawza John Gambina vs Realhouse Property Shops Limited deciza 12.6.2009, il-Qorti rriteniet dan li gej:

B'mod generali l-Artiklu 11 jiddixxiplina s-suddivizjoni interna bejn is-singoli kondomini fir-rigward ta' l-ispejjez relattivi ghall-partijiet komuni. Proprju fl-ewwel subinciz tieghu jistabilixxi l-principju illi l-ispejjez necessitati ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji jinqasmu bejn il-kondomini "fi proporzjoni ghall-valur tal-proprjeta' ta' kull kondominus".

L-imsemmi principju jidher li jinsorgi in virtu ta' l-effett ta' l- attivita` gestjonali kompjuta fil-konkret u b'mod indistint bit-"tgawdija tal-partijiet komuni", "l-ghoti ta' servizz fl-interess komuni" jew "ghal kull tibdil li jsir bi qbil", u, mhux ukoll, b'effett ta' xi approvazzjoni preventiva da parti ta' l- assocjazzjoni kondominjali relattiva ghall-ispejjez u r- ripartizzjoni taghhom;

L-uzu ta' l-espressjoni "salv dejjem kull ftehim kuntrarju" f'dan l-ewwel subinciz ifisser illi l-kriterju legali surreferit jista' jigi derogat. Tqum hawn il-problematika jekk din id-deroga setghetx issir ab origine kif predispost mill-proprjetarju originarju u receipt fil-kuntratt ta' akkwist, kif hekk kontez mill-appellat, jew permezz ta' xi regolament kondominjali successiv ta' natura konvenzjonali approvat mill-kondomini. Approvazzjoni din li, skond l-ispirtu u l-kliem tal-ligi, kellha wkoll tkun wahda unanima;

Il-Qorti tapprezza illi din il-problematika mhix ta' facli soluzzjoni izda la jkollha tiddeciedi ser tittanta, skond l- ahjar dehen taghha, toffri r-riflessjonijiet taghha fir- rigward;

Issa meta sar il- kuntratt ta' akkwist mill-appellat fl-1976, l-Att relattiv dwar il-Condominia ma kienx ghadu dahal in vigore, u allura fil- hsieb tal-Qorti l-intendiment tal-kontraenti bil-klawsola hamsa tal-kuntratt kien mahsub biex jovvja ghal qagħda prezuntiva li tinsel mid-dispost ta' l-Artikolu 490 (1) u (2) tal-Kodici Civili, b'mod li jiffissaw il-partecipazzjoni tal- kompratur fl-ispiza tal-manutenzjoni tal-gnien u tas-swimming pool. Tant dan huwa hekk illi fl-istess patt hamsa l-kontraenti pprovdew ukoll illi l-kompratur kellu jassocja ruhu ma' Owner's Association;

Issa bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 398 dawk id- disposizzjonijiet "Fuq il-Komunjoni ta' l-Beni" fit-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili gew, ex- Artikolu 4 ta' l-Att, rezi inapplicabbli għall-proprjeta` li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium u dan ma jistax hlief ifisser illi frapport kondominjali dawk l-istess disposizzjonijiet ma baqghux imperanti, u l-appellat, allura almenu ex-lege, ma jistax jikkampa ruhu fuq il-beneficcju ghalih li jitnisslu minnhom, gjaladarba hu wkoll, illum, komponenti mill-Assocjazzjoni tal-kondomini;

Forsi aktar fundamentali minn dan hi l-osservazzjoni illi l- Artikolu 11 (1), a kuntrarju ta' dak li nsibu ad ezempju fl- Artikolu 5 ta' l-istess Att, ma jagħmel ebda rizerva favur it-titolu ta' l-akkwist tas-singoli sidien, u, allura, lanqas ma jista' jingħad, dejjem għal fini ta'

l-Artikolu 11 (1), illi dak it- titolu kostitwit mill-att ta' akkwist kien jimponi ruhu fuq ir-regolamentazzjoni legali li titnissel mill-Att.

Kif taraha din il-Qorti, l-espressjoni surreferita "salv dejjem kull ftehim kuntrarju" li jsemmi l-Artikolu 11 (1) ma tikkompredix dak li seta' ngħad fil-kuntratt ta' akkwist tas-singoli proprjetarji izda għal modifiki li l-kondomini jistghu jaqblu dwarhom b'deroga tal-principju illi l-ispejjeż jinqasmu bejn il-kondomini "fi proporzjon għall-valur tal-proprjeta' ta' kull kondominus";

Illi mill-atti dan l-eżercizzju ma sarx.

Il-konvenuti kwotaw is-sentenza mogħija mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri Appell Civili numru 1808/2005/1 per Imh Sciberras fl-ismijiet: Joseph Borg et vs Emanuel Cauchi et deciz fit-12 ta' April, 2007 izda f'dak l-appell il-mertu kien dwar spejjeż inkorsi għal bdil ta' saqaf ta' appartament u mhux għal manutenzjoni tal-bejt kif għandu t-Tribunal f'din l-kawza.

Fl-istess sentenza l-Qorti izda qalet li: "Hu ovvju li fil-kaz ta' preservazzjoni tal-haga l-kondomini jistghu jibbenefikaw f'mizura diversa inferjuri jew superjuri skont il-kaz għad-dritt tagħhom ta' komproprjeta' fuq il-parti komuni."

Mill-atti ma jirrizultax li xi parti għandha uzu ta' xi parti mill-bejt akbar minn dik tal-parti jew partijiet l-oħra f'din il-kawza kif lanqas jirrizulta li l-intimati hadu xi passi a tenur tas-Sub-Artikolu (5) ta' l-Artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-Artikolu jaqra hekk: "(5) *Meta condominium iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*".

Ma saret l-ebda prova li l-intimati jew xi hadd minnhom resqu xi proceduri ta' Arbitraġġ fis-sens ta' dan is-Sub-Artikolu tal-Ligi. Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwestjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk l-estensjoni tal-uzu ta' dan il-bejt minn kull parti. Huma l-intimati li għandhom jieħdu l-inizjattiva u jipprocedu quddiem il-forum kompetenti.

It-Tribunal, ghandu quddiemu talba ghal hlas ta' sehem il-konvenuti ghal spejjez li saru sabiex issir manutenzjoni tal-bejt li jitgawda mill-partijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jilqa' it-talba tal-attur kif ridotta ghas-somma ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c) u jordna lill-konvenuti jhallsu lill-attur tali somma fl-ammont ta' tlett mija u tmintax-il ewro u hamsa u sebghin centezmu (€318.75c) kwantu ghal mija u sitt ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€106.25c) kull wiehed.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Av Anna Mallia

Gudikant