FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Settembru 2019

Talba Nru: 568/18 CZ

L-Avukat Paul Pullicino fil-kwalita' tieghu bhala prokuratur tal-assenti John u Robyn Ann mizzewwgin Pullicino u in rapprezentanza tal-istess

vs.

1. **Francesca Grima**
2. **Ozo Property Limited**

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur nomine imressqa fl-10 ta' Dicembru 2018 li biha premetta:

Illi b'vot unanimu fil-laqgha urgenti tal-kondominju ta' 'Princess Court', 38, Princess Nathalie Tabone Poutatine Street, Sliema, li saret fis-6 t'April 2017, is-socjeta' konvenuta bhala amministratur giet awtorizzata taghmel spiza straordinarja ta'

installazzjoni ta' lift gdid biex iservi l-ghaxar appartamenti fil-blokk imsemmi liema spiza saret u dan peress illi l-lift originali ma baqax jahdem sew.

Illi l-konvenuta Grima bhala sid tal-appartament numru tnejn (2) fl-imsemmi blokk, naqset sallum thallas sehmha ta' wiehed minn ghaxra tal-ispiza liema sehem jammonta ghas-somma ta' tlett'elef seba' mija u tmienja w erbghin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€3,748.55) lill-imsemmi kondominju.

Illi l-attur nomine ghamel tajjeb huwa ghall-imsemmi ammont u ghadda l-imsemmija ammont lis-socjeta' konvenuta biex l-installazzjoni tigi finalizzatau ghamel hekk peress illi l-istess John Pullicino huwa *paraplegic* gewwa 'wheelchair' u ma setax jinqeda bit-tarag u kien gie kostrett illi jaghmel dan minhabba dawn ic-cirkostanzi urgenti.

Illi b'hekk l-istess konvenuta Grima approfittat ruhha ingustament u s-socjeta' konvenuta bhala amministratrici kreditrici taghha irrifjutat illi tkompli proceduri biex tigbor dan l-ammont dovut lilha mill-konvenuta Grima, u dan a spejjez u pregudizzju tal-istess attur nomine.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-konvenuta Francesca Grima mressqa fill-11 ta' Jannar 2019 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, l-ammont pretiz qieghed jigi kontestat stante illi l-esponenti Francesca Grima qatt ma kellha u m'ghandha l-ebda relazzjoni kuntrattwali jew legali ohra mal-intimati kif rapprezentanti u ghaldaqstant mhijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza;

2. Illi fuq bazi preliminari ukoll, l-intimata Francesca Grima tirrielva illi dan l-Onorabbli Tribunal m'ghandux il-gurisdizzjoni u l-kompetenza moghtija mil-ligi sabiex jisma' u jiddeciedi l-mertu ta' dan il-kaz stante illi l-pretensjonijiet imressqin mir-rikorrenti huma regolati bl-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn hekk kif jindika l-Att dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta) permezz tar-raba' skeda, Taqsima A, it-tilwima odjerna taqa' taht il-kompetenza tac-Centru tal-Arbitragg b'mod mandatorju.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz qieghed jigi kontestat stante li l-esponenti qatt ma giet provduta b'rendikont ghal xi spejjez jew kontribuzzjoni li hija kienet mistennija thallas.
4. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suesposnt, il-firxa tal-ispejjez illi saru mill-attur ma kinux ta' natura urgenti u ghaldaqstant mhumiex spejjez gustifikati.

Illi ghar-ragunijiet premessi, dan l-Onorabbli Tribunal qieghed jigi umilment mitlub li jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta OzoProperty Limited prezentata fl-14 ta' Jannar 2019 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi s-socjeta' esponenti tikkonferma li hija l-amministratrici tal-kondominju Princess Court, u li fis-6 t'April 2017 kienet saret laqgha straodrinarja bil-ghan li jintlahaq ftehim sabiex jigi installat lift gdid fl-imsemmija blokka, liema decizjoni giet approvata unanimament mis-sidien prezenti waqt din il-laqgha.
2. Illi stante li n-natura ta' dan il-progett kienet wahda straordinarja, is-socjeta' esponenti setghet twettaq dan il-progett biss bil-kontribuzzjoni tas-sidien kollha;

3. Illi ladarba John Pullicino kien offra li johrog sehem il-konvenuta Grima, is-socjeta’ esponenti setghet tesegwixxi dan il-progett;
4. Illi skond il-kontijiet mizmuma da parti tas-socjeta’ esponenti, l-ammont mahrug minn John Pullicino gha-sehem tal-konvenuta Grima kien jammonta ghal total ta’ €3,617.95, rappprezentanti in kwantu ghal €2,835 is-sehem tal-konvenuta ghax-xiri u l-installazjoni tal-lift; €260.50 ghall-irham u €236.20 ghal xoghlijiet ta’ gypsum ghal mal-lift.
5. Illi s-socjeta’ konvenuta bhala l-amministratrici setghet biss tipprocedi sabiex tigbor l-ammont dovut minghand il-konvenuta Grima bil-kunsens tas-sidien u dan ai termini tal-Artikolu 18 tal-Att dwar il-Condominia, liema kunsens ma nghatax. In vista ta’ dan, is-socjeta’ konvenuta m’ghandhiex issofri l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri.
6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ konvenuta qed tirrespingi fil-fatt u fid-dritt il-pretensjonijiet kollha mressqa mill-attur fil-konfront taghha u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema’ x-xiehda;

Ra illi b’verbal tal-20 ta’ Frar 2019 l-attur nomine rriduca s-somma mitluba ghal dik ta’ tlett’elef sitt mija u sbatax-il Euro u hamsa u disghin centezmu (€3,617.95).

Sema’ t-trattazzoni tal-abbli avukati difensuri;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

It-Tribunal qies ix-xiehda ta' l-attur nomine[1], Sharon Azzopardi[2], Walter Azzopardi[3] u l-konvenuta Francesca Grima[4].

Ikkunsidra:

Illi **l-attur nomine** xehed illi huwa jirraprezenta lil huh John Pullicino u lil martu. Dawn kienu propjetarji ta' Flat numru tlieta (3) fil-blokka in kwestjoni. Fis-sena 2017 il-lift tal-blokka beda jehel u wara li thejja rapport dwar il-lift mill-Inginier Ray Spiteri ssejhet laqghat fis-6 t'April 2017 fejn gie deciz unanimament illi l-lift jinbidel. Wara, il-konvenuta bidlet il-hsieb, izda m'ghamlet l-ebda proceduri sabiex tregga' lura dak li kien gie deciz mill-condomini dwar il-bdil tal-lift. John Pullicino, minhabba kwistjoni t'urgenza, fil-fatt hallas sehem il-konvenuta Francesca Grima[5] mil-lift, u l-lift sar. Din l-urgenza kienet tikkonsisti fil-fatt illi minhabba kundizzjoni medika tieghu ma setax juza t-tarag, u kien hemm okkazjoni fejn kien wehel fil-lift ghal tul ta' hin. L-attur nomine ghalhekk ghamel din il-kawza sabiex jithallas dan l-ammont li hareg bhala sehem il-konvenuta.

Illi **Sharon Azzopardi**, manager mas-socjeta' konvenuta, li hija amministraur tal-blokka in kwestjoni, xehdet illi d-decizoni li jinbidel il-lift qatt ma giet kontestata formalment. Il-lift il-gdid tlesta. Lix-xhud, il-konvenuta Francesca Grima ma kellmithiex dwar il-bidla fid-decizjoni taghha dwar il-lift. Ikkonfermat ukoll illi kien l-attur li hallas lis-socjeta' konvenuta ghal sehem il-konvenuta Francesca Grima mil-lift.

---

[1] Fol. 14
[2] Fol. 24
[3] Seduta tad-29 t'April 2019
[4] Seduta tal-25 ta' Marzu 2019
[5] Propjetarja ta' appartament iehor fl-istess blokka

Illi **l-konvenuta Francesca Grima** xehdet illi l-attur kien qal lill-condomini l-ohra waqt laqgha generali straordinarja illi l-lift in kwestjoni ma kienx registrat mal-awtorita' kompetenti u li l-kumpanija li mmanifatturat il-lift ma kinitx ghadha tahdem. Wara li qablet li jsir lift gdid, ix-xhud ghamlet ir-ricerka taghha u ndunat li dan ma kienx minnu. Hi wriet l-oppozizzjoni taghha ghal-lift il-gdid, anke bil-kitba, pero' l-attur ma kellimhiex. Fil-frattemp, il-lift inbidel. Hi ma tat struzzjonijiet lil hadd biex johrog sehmha mil-lift. Meta x-xhud kienet tircievi l-kontijiet mignhand il-kumpanija konvenuta, hi ma kinitx tirreagixxi. Ix-xhud lanqas ma fethet xi procedura ta' arbitragg.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-ewwel eccezzjoni li t-Tribunal irid jezamina hija t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Francesca Grima dwar il-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Il-konvenuta ssostni li din hija materja li ghandha tigi riferuta ghal arbitragg stante illi skond hi l-pretensjonijiet imressqin mill-attur nomine huma regolati mill-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta).

Fil-Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Arbitragg), u precizament fir-raba' skeda, Taqsima A, hemm provvdut illi:

> It-tilwimiet hawn iżjed 'l isfel imsemmija fit-Taqsima A għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ u għandhom jittieħdu f'arbitraġġ taħt ir-regoli msemmija fit-Taqsima B b'żieda ma' dawk ir-regoli li jistgħu jiġu maħruġa miċ-ċentru minn żmien għal żmien.
>
> Taqsima A
>
> 1.1 Tilwimiet dwar Condominium
>
> Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ

Illi hemm zewg istanzi partikolari li fihom l-Att Dwar il-Condominia jipprovdi illi ghandu jsir arbitragg mandatorju, u dawn cioe' l-istanzi misjuba f'Artikolu 20 u 25 tal-istes att.

Artikolu 20 fil-fatt jipprovdi:

> 20. Condominus li jagħmel xi spejjeż mingħajr ma jkun ġie awtorizzat bil-miktub biex jagħmel dawk l-ispejjeż mill-amministratur jew mil-laqgħa, ma jkollux dritt li jirċievi lura l-ħlas ta' dawk l-ispejjeż, kemm-il darba dawn ma kenux spejjeż ta' xorta urġenti. F'każ fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjeż kinux ta' natura urġenti l-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ.

Artikolu 25 jipprovdi inoltre illi:

> 25. Meta ma jkunux intgħamlu jew ġew approvati regoli skont l-artikolu 24, kull Condominus jista' jipproponi regoli biex jirregolaw il-condominium, u jekk dawn ir-regoli ma jiġux approvati mill-condomini l-oħra, il-kwestjoni tal-adozzjoni ta' dawk ir-regoli għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ, u l-arbitru għandu jiddeċiedi dwar jekk dawk ir-regoli għandhomx jiġu adottati bi jew mingħajr emendi.

Illi minn ezami taz-zewg artikoli appena citati jirrizulta illi l-fattispeci ta' dan il-kaz ma jaqghu taht l-ebda wahda minn dawn iz-zewg cirkostanzi, u ghalhekk mhuwiex il-kaz li dan il-kaz jigi deciz b'arbitragg. Pjuttost il-kawza prezentata hija semplicement kawza ghal hlas ta' flus li taqa' pjenament taht il-kompetenza tat-Tribunal skond il-Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuta m'ghandhiex tintlaqa'.

Illi kwantu ghall-mertu, irrizulta, u mhux kontestat, illi John Pullicino kien hallas lis-socjeta' konvenuta sehem il-konvenuta Francesca Grima ghall-hlas kemm tal-lift innifsu kif ukoll tax-xoghol ancillari li sar.

Illi jirrizulta wkoll illi l-konvenuta ma ghamiltx proceduri sabiex tikkontesta d-decizjoni li ttiehdet mis-sidien tal-appartamenti fil-laqgha generali straordinarja li ghamlu, u dan ghaliex skond hi ma kinitx taf li kellha dan il-jedd.

Illi ladarba l-konvenuta ghalhekk m'ghamiltx il-proceduri appena msemmija, l-oppozizzjoni li ghamlet kemm bil-fomm u kemm bil-kitba wara li ttiehdet id-decizjoni ghall-bdil tal-lift ma setghetx tiswa, ladarba din id-decizjoni ma treggghetx lura permezz ta' laqgha generali straordinarja ohra jew permezz ta' lodo arbitrali.

Illi tibqa' l-kwistjoni ghalhekk jekk l-attur nomine ghandux il-jedd li jigbor lura l-flus li huwa hallas ghal sehem il-konvenuta, li izda hallas mhux fuq inkarigu jew ghan-nom taghha, izda strettament minn jeddu minhabba l-urgenza tal-kaz u in vista tal-qaghda medika tieghu.

Illi t-Tribunal innota illi l-konvenuta nfisha xehdet illi uzat il-lift il-gdid u li bhala sid ta' appartament ghandha sehem minnu; u jqis illi ladarba kienet il-konvenuta nfisha li ghazlet li taqbel, fil-lagha generali tal-condomini, illi l-lift jinbidel, hija wkoll ghandha thallas sehmha mill-istess. It-tibdil tal-lift avvantaggja lilha wkoll, u anke jekk bidlet il-hsieb dwar tali tibdil wara li kienet ittiehdet decizjoni formali, dan ma jezentahiex milli thallas sehmha ghall-istess. It-Tribunal ghalhekk iqis illi t-talba, kif ridotta, tal-attur nomine hija gustifikata.

Illi dwar l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, it-Tribunal jikkunsidra li dawn ghandhom jintlaqghu. Is-socjeta' konvenuta bhala amministratur tal-blokka in kwestjoni ma kellhiex il-kunsens tas-sidien sabiex tiftah kawza kontra l-konvenuta Francesca Grima ghall-hlas ta' sehmha, u t-Tribunal jikkunsidra illi l-inkluzjoni tas-socjeta' konvenuta bhala konvenuta f'din il-kawza kienet minghajr htiega, ghaliex is-socjeta' konvenuta mhija obbligata thallas xejn f'dan ir-rigward, ladarba si tratta ta' sehem il-konvenuta Francesca Grima.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Ozo Properties Limited, jichad pero’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Francesca Grima, u jordna lill-istess konvenuta Francesca Grima wahidha thallas lill-attur nomine is-somma ta’ tlett’elef sitt mija u sbatax-il Euro u hamsa u disghin centezmu (€3,617.95), bl-imghax mid-data tal-prezentata ta’ din il-kawza sal-hlas effettiv.

L-ispejjez tas-socjeta’ konvenuta ghandhom jithallsu mill-attur nomine, filwaqt li l-bqija tal-ispejjez ghandhom jithallsu mill-konvenuta Francesca Grima.

Dr. Claudio Żammit

Gudikatur

Mary Josette Musu’

Deputat Registratur