FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 16 ta' Settembru 2020

Talba Nru: 507/18 CZ

Philip Lomax fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Guzi Abela, Zejtun

vs.

Raymond Scicluna

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur imressqa fit-23 t'Ottubru 2018 li biha talab illi l-intimat jigi kkundanant ihallas lill-attur fil-kwalita' ta' amministratur tal-Binja San Klement, Triq Guzi Abela, Zejtun, is-somma ta' elf, sitta u tmenin Euro u ghoxrin centezmu (€1086.20) rapprezentanti in kwantu l-ammont ta' tmin mija wiehed u tmenin Euro (€881) bhala s-sehem tal-intimat mil-lift li gie installat, l-ammont ta' hamsin Euro (€50) rapprezentanti l-ammont dovut bhala hlas minn qabel ghal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja; tnax-il Euro (€12) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl; l-ammont ta' tlieta u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€23.20) ghat-tnehhija tal-pajpijiet mill-bokka tal-lift u r-rimanenti ammont ta' mija

u ghoxrin Euro (€120) ghall-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra ufficcjali debitament notifikata lill-intimat flimkien mal-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv lkoll kontra l-intimat.

It-Tribunal ra wkoll il-verbal tal-14 ta' Novembru 2018 li permezz tieghu kien hemm qbil li din il-kawza tinstema' flimkien mal-kawza 508/18 quddiem dan it-Tribunal kif presjedut, kif ukoll kien hemm bqil illi fil-kawza odjerna u f'dik l-ohra appena msemmija l-iskritturi jsiru bil-Malti filwaqt li s-smigh isir bl-Ingliz.

It-Tribunal ra wkoll ir-risposta tal-konvenut prezentata fl-14 ta' Novembru 2018 li permezz taghha eccepixxa:

ILLI t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt, fid-dritt u fl-ekwità għas-segwenti raġunijiet:

1. ILLI dwar is-somma ta' €881 pretiża in konnessjoni ma' l-installazzjoni ta' lift ġdid, l-esponent jeċċepixxi umilment illi mhuwiex responsabbli għal tali spiża, in kwantu:

a. illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid jipprova li d-deċiżjoni li jiġi installat il-lift in kwistjoni kontra r-rieda ta' l-esponent ittieħdet skond il-liġi; u

b. illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent diġà innotifika lir-rikorrent b'ittra uffiċjali intavolata f'April 2018 li biha ddikjara għall-finijiet ta' l-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 illi mhux bi ħsiebu jibbenefika mill-*lift* in kwistjoni, u

dan in kwantu tali *lift* jista' jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus*, u għal dan il-għan stieden lill-istess Amministratur sabiex jerġa' jinstalla serratura fl-istess lift kif kien hemm fil-lift preċedenti;

2. ILLI rigward l-ispejjeż l-oħra pretiżi, l-esponent jiddikjara li huwa sa issa ma aċċettax li jħallas tali pretiżi in kwantu ma ngħatax sodisfazzjon u ġustifikazzjoni tagħhom b'irċevuti u dokumentazzjoni valida, u jirriżerva l-posizzjoni tiegħu dwarhom sakemm ir-rikorrent iressaq il-provi tiegħu dwarhom;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Ra l-affidavits tal-attur, u ta' Rita Borg, Gordin Bondin, George Agius, Carmelo Camilleri, Rita Bondin, Emelda Spiteri, Maria Carmela sive Marika Gilford, Jane Debono, Bronia Magro, Mary Caruana, Bernardette Grasso, Loretta Duca, Martin Grech, Christian Cortis, Mary Doris k/a Doreen Galea, Maria Roberta Zahra, Rita Peplow, Saviour Camilleri, Leli Borg, Charles Zammit, il-kontro-ezami tal-attur[1], kontro-ezami ta' Rita Peplow, Dorianne Galea, Maria Roberta Zahra u Leli Borg, l-affidavit ta' Paula sive Polly Ellul, l-affidavit tal-konvenut, il-kontro-ezami ta' Pauline Ellul, u l-kontro-ezami tal-konvenut.

Ra d-dokumenti prezentati mill-partjiet;

[1] Fol. 167 et seq. u fol. 189 et seq.

Sema' t-tratazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni odjerna tittratta binja ta' appartamenti imsejjha Binja San Klement, fiz-Zejtun, li tikkonsisti f'hamsa u ghoxrin (25) appartament. Il-konvenut huwa s-sid tal-appartament numru erbgha (4).

Illi r-residenti ta' din il-binja ghamlu zmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalghu fil-blokka permezz ta' decizjonijiet li kienu jiehdu bejniethom, izda wasal zmien li gie introdott l-attur bhala amministratur, li beda jaghmel il-laqgha u beda jindirizza primarjamant il-kwistjoni tal-lift, peress li dan kien wiehed antik u kien jieqaf regolarment.

Illi l-condomini tal-blokka ddecidew illi jibdlu dan il-lift, peress li l-lift l-antik ma kienx viabbli. Sabiex inbidel il-lift, inkiseb il-vot tal-maggoranza tal-condomini. Il-konvenut izda wera li hu ma kellux hsieb li juza dan il-lift u anke prezenta ittra ufficcjali sabiex jinforma lill-amministratur li hu ma riedx juzah (ghalkemm lit-Tribunal ma jirrizultalux li kopja ta' din l-ittra ufficcjali giet prezentata fl-atti). Il-konvenut qal li huwa baqa' jhallas l-ispejjez tal-komun, u l-hlas tal-attur bhala amministratur, izda mal-lift ma riedx li jkollu x'jaqsam, ghaliex ma uzahx, hlief li f'xi okkazjonijiet rari uza l-lift l-antik biex per ezempju jaccerta ruhu dwar xi problema tat-tank tal-ilma.

Illi l-attur min-naha l-ohra jsostni illi fil-kuntratt t'akkwist originali, li bih is-sid precedenti kien xtara minghand l-Awtorita' tad-Djar, kien hemm imnizzel b'mod car illi l-konvenut ghandu parti mill-partijiet komuni, inkluz parti mill-bejt u mill-istess lift u ghalhekk m'ghandux gustifikazzjoni ghalfejn jigi ezentat milli jaghmel hlasijiet konnessi mal-istess.

Illi l-konvenut laqa' ghal dan billi per via' ta' eccezzjoni ddikjara illi huwa kien avza lill-attur, b'ittra ufficcjali, li ghall-fini tal-Artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ma kienx behsiebu jibbenenfika mil-lift in kwestjoni, u dan in kwantu tali lift jista' jaghti lok ghal uzu separat minn kull condominus, u ghaldaqstant stieden lill-attur sabiex jaghmel cavetta fl-istess lift.

Illi l-Artikolu 9(1) citat mill-konvenut jghid:

> Dawk il-condomini li ma jkunux bi ħsiebhom jibbenefikaw minn dak it-tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominus, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi.

Illi izda dan l-artiklu jkompli b'Artikolu 9(2) li jghid:

> Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) għandhom ikunu japplikaw biss għal dak it-tibdil jew tiġdid li, meta wieħed iqis il-kondizzjoni partikolari u l-prestiġju tal-condominium, ikun dekorattiv jew in-nefqa biex dan isir tkun waħda esaġerata.

Illi dan is-sub-artikolu tnejn (2) ghalhekk jikkwalifika liema huma dawk il-kazijiet fejn condominus jista' jkun ezentat milli jikkontribwixxi ghall-ispejjez relattivi; u dan cioe' f'zewg kazijiet; jew fejn ikun titjib jew tigdid dekorattiv, jew inkella fejn in-nefqa ghal tali titjib jew tigdid tkun wahda esagerata.

Illi f'dan il-kaz l-installazzjoni ta' lift gdid ma tistax titqies bhala tibdil jew tigdid dekorattiv, u ghalhekk din l-eccezzjoni tista' tigi semplicement skartata. Jibqa' illli wiehed jara izda jekk in-nefqa in kwestjoni kinitx wahda esagerata. Sabiex sar dan il-lift, l-ispiza kienet ta' dsatax-il elf, disa' mija u wiehed u erbghin Euro, li flmkien ma' xi xoghlijiet ohra ancillari wasslet ghal spiza ta' tnejn u ghoxrin elf u sbatax-il Euro (€22,017). Fic-cirkostanzi ma jidhirx li l-ispiza kienet wahda barra min-normal ghal dan it-tip ta' lift, u lanqas il-konvenuta fil-verita' ma allega li l-ispiza kienet esagerata. Il-konvenut fil-verita' argumenta li l-lift il-gdid kabbar in-numru ta' persuni li jistghu juzawh, izda ma rrizultax li dan kellu effett kbir fuq in-nefqa involuta, li xorta kienet tikkomprendi l-partijiet tal-lift mehtiega, kemm jekk ghal erba' persuni u kemm jekk ghal sitta.

Illi t-Tribunal ghalhekk, bit-termini tal-applikabilita' li toffri l-ligi nfisha f'Artiklu 9(2) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jirrizultalux illi l-konvenut ghandu xi ghazla biex jiddeciedi jekk jikkontribwixxix ghal dan it-tigdid jew le.

Illi wara li ra anke l-ewwel eccezzjoni dwar il-legalita' tad-decizjoni ghall-bdil tal-lift, it-Tribunal anke f'dan il-kaz ma rrizultalux li l-imsemmija decizjoni ittiehdet b'mod irritwali.

Illi kwantu ghat-tieni eccezzjoni, u cioe' li l-attur kellu jipprezenta prova dwar dak li nefaq, lit-Tribunal jirrizultalu illi permezz tad-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu, l-attur irnexxielu jipprova l-ispejjez li saru u li taghhom qed jintalab il-hlas u cioe' tnax-il Euro (€12) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl; l-ammont ta' tlieta u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€23.20) ghat-tnehhija tal-pajpijiet mill-bokka tal-lift u r-rimanenti ammont ta' mija u ghoxrin Euro (€120) ghall-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka. Ovvjament ma setghetx tingab prova dwar l-ammont ta' hamsin Euro dovut bhala hlas minn qabel ghal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja, ghaliex din mhijiex talba mibnija fuq ricevuta ghal hlas li diga' sar.

Illi t-Tribunal ra wkoll illi skond il-kuntratt ta' xiri originali li kien hemm bejn l-Awtorita' tad-Djar u Thomas Baldacchino, is-sid ta' qabel, dan kien obbliga ruhu li jhallas wahda minn hamsa u ghoxrin parti tal-ispejjez, inkuz konsum tal-elettriku u manutenzjoni tal-lift. L-appartament liberat, anke jekk b'subbasta, ma giex liberat bhala appartament *in vacuo*, izda anke skond il-liberazzjoni gie liberat bis-sehem tieghu fil-partijiet komuni, inkluzi u mhux l-inqas fil-lift in kwestjoni. Ghalhekk anke dak li jaccenna ghalih il-konvenut fl-affidavit tieghu, fis-sens li huwa xtara b'subbasta u ghalhekk ma ntrabatx bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt originali (ghalkemm mhux eccepit b'eccezzjoni vera u propja), dan ma jregix, ghaliex il-konvenut huwa xorta marbut bil-kundizzjonijiet li kienu laqtu l-appartament dakinhar li nbiegh l-ewwel darba mill-Awtorita' tad-Djar.

Illi lanqas ma jaghmel gustifikazzjoni l-fatt illi l-konvenut ma juzax il-lift in kwestjoni. Il-konvenut jaghmel hekk b'ghazla tieghu, u mhux ghaliex gie mwaqqaf jew ghandu xi restrizzjoni jew projbizzjoni. Intant il-konvenut innifsu qal li gieli uza l-lift l-antik, f'okkazjonijiet rari, u f'din ic-cirkostanza, ma jidhirx illi hemm differenza bejn jekk il-lift jintuzax darba kuljum jew darba fis-sena.

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jincahdu.

Illi t-Tribunal fl-ahhar nett jiddikjara illi kwantu ghall-imghax, dan m'ghandux jghaddi bl-istess mod ghas-somom kollha mitluba. Filwaqt illi l-konvenut ma kellu l-ebda raguni ghalfejn ma jhallasx ghal-lift (€880) u ghall-ispejjez ta' dak li 'jista' jinqala'' fil-komun (€50), kien gustifikat li jitlob id-dokumenti dwar il-hlasijiet l-ohra hawn fuq indikati ta' tnax-il Euro (€12), tlieta u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€23.20) u mija u ghoxrin Euro (€120). Dan se jigi rifless f'din is-sentenza aktar 'l isfel.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jilqa' t-talbiet tal-attur fil-kwalita' tieghu premessa u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur fil-kwalita' tieghu premessa is-somma ta' elf u sitta u tmenin Euro u ghoxrin centezmu (€1086.20). L-imghax fuq is-somma ta' disa' mija u wiehed u tletin Euro (€931) jibda jghaddi mid-data tal-prezentata ta' din il-kawza sal-hlas effettiv, filwaqt li l-imghax fuq il-bilanc ta' mija u hamsa u hamsin Euro u ghoxrin centezmu (€155.20) jibda jghaddi mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv. L-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal disa' partijiet minn ghaxra mill-konvenut, u parti minn ghaxra mill-attur fil-kwalita' tieghu kif fuq premessa.

Dr. Claudio Żammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur