



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

**ĠUDIKATUR
DR MICHELA SPITERI LL.D.**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 29 ta' Jannar 2021

Kawza Numru: 15/2018 (MS)

**Falcon Properties Limited u
b'digriet tal-24 ta' Jannar
2019, it-Tribunal laqa' t-talba
sabiex Emideo Azzopardi
jidhol bħala attur flimkien
mas-socjeta' attrici.**

vs

**Peter Darmanin u Pauline
Darmanin**

It-Tribunal

Ra l-avviż tas-socjeta' attrici pprezentat fid-19 ta' April 2018 fejn talbet lil dan it-Tribunal jikkundanna l-konvenuti jħallashom l-ammont ta' elf ħames mija u tletin Euro (€1530) rappreżentanti bilanċ dovut fir-rigward ta' kontijiet tal-ARMS għall-konsum u s-servizz tad-dawl fil-*common parts* tal-blokka Falcon Court, Block A, Rabat Road, Marsalforn, limit taż-Żebbug, Għawdex, skond rendikont anness u mmarkat bħala Dok A, bħala sidien tal-appartament numru 6 u garaxx numru 9. Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenuti pprezentata fit-2 ta' Mejju 2018 fejn eċċepew illi t-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li sallum is-soċjeta' attriċi ghadha ma twaqqfixx l-Owners Association f'Block A Falcon Court, u għalhekk ai termini tal-klawżola 4 tal-kuntratt ta' akkwist, l-istess soċjeta' attriċi hija responsabbli għall-ispejjes kollha dovuti mal-partijiet komuni sakemm titwaqqaf l-Owners Association; Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Sema' x-xhieda bil-ġurament.

Ikkunsidra

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, l-atturi qegħdin jitlobu l-konvenuti iħallsu €1,530.00 bilanċ dovut fir-rigward ta' kontijiet tal-ARMS għas-servizz tad-dawl fil-partijiet komuni tal-blokka Falcon Court li tinsab f'Marsalforn limiti taż-Żebbug, Għawdex. Il-blokka kienet giet żviluppata minn Falcon Properties Limited, li tagħha Emidio Azzopardi huwa d-direttur, u nbnew numru ta' appartamenti, wieħed minnhom propjeta' tal-intimati. Il-konvenuti qed jiċhdu fil-mertu t-talbiet tal-atturi għaliex skond huma m'għandhomx jikkontribwixxi għal dan l-użu u qed jiċċitaw klawżola fil-kuntratt biex jiggustifika tali rifjut.

Illi din il-kawża tirreferi għal kont numru 101000224642 li jgħajjat lil Emidio Azzopardi fuq Block A, Marsalforn, Żebbug. Illi t-Tribunal m'għandux quddiemu kont uffiċjali - i.e. kont maħruġ mill-ARMS, jew minn xi entita' oħra uffiċjali, iżda biss rendikont esebit mill-attur Emideo Azzopardi u mix-xhud Carmel Bajada fejn hemm referenza għal żewġ kontijiet differenti fl-isem Emideo Azzopardi, u cjoe' kont numru 101000224642 u kont numru 0100007770 li jidher li huwa partner account. Ir-rendikont imur lura għas-sena 2010 u jibda b'bilanċ ta' €1088.29 (5 ta' Settembru 2010) u jispiċċa b'bilanċ ta' €1022.63 (20 ta' Settembru 2018). L-aħħar pagament fuq dan il-kont sar fl-14 ta' Diċembru 2017. Skond ix-xhud Carmel Bajada, il-kont in kwistjoni jirreferi għal *garage* registrat fuq Emideo Azzopardi u mhux għal *common parts* (fol 30). Bajada qal ukoll illi l-ARMS ma tkunx taf jekk il-meter jissupplixxi garaxx jew partijiet komuni u ma setax iġhid x'kien qed jiġri f'dan l-indirizz. (Fol 31).

Fl-affidavit tieghu, l-attur **Emideo Azzopardi** igħid illi s-servizz tad-dawl għall-partijiet komuni ta' din il-blokka qegħdin fuq kont li għandu n-numru 101000224642 u li l-kontijiet li kienu jibgħatulu l-ARMS dejjem ħallashom hu, bl-intiża li huwa jithallas lura l-flus mingħand is-sidien fil-condominium. Azzopardi jgħid li l-intimati kienu xtraw l-appartament numru 6 fi ħdan il-blokka u skond il-kalkoli tal-atturi, il-kovenuti huma debituri fl-ammont ta' €1,530 fil-konfront tal-kumpanija Falcon Properties Limited u dan għal pagamenti li saru bejn Marzu 2011 u Frar 2017 (fol 25).

Igħid li l-intimati qed jirrifjutaw iħallsu u qed jinvokaw kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Dicembru 2007 fejn hemm miktub li l-vendituri jkunu responsabbli għall-ispejjes kollha dovuti mal-partijiet komuni sakemm ma titwaqqaf l-Assoċjazzjoni. Pero', skond Azzopardi, nonostante dan, fl-istess kuntratt ta' akkwist hemm stabbilit ċar li l-partijiet komuni ma jinkludux l-ispejjes relatati mal-konsum u skond hu, l-partijiet komuni jikkonsistu fil-bieb u l-entrati principali, t-taraġ ta' fuq il-bejt, il-lift shaft u l-lift u s-sistema tad-drenagg.

Azzopardi jsostni li d-dawl f'dawn il-partijiet komuni ma huwiex inkluż f'din il-lista u għalhekk il-kontijiet tal-ARMS lanqas ma huma inklużi f'din il-lista bħala spejjes tal-partijiet komuni. Spjega illi wasal għall-ammont billi kkalkula l-kontijiet kollha imħallsa minnu diviż bejn is-sidien tal-appartamenti kollha u dan skond iz-zmien li fih kien inxtara l-appartament. Skond dawn il-kalkoli, l-kovenuti huma debituri fl-ammont ta' €1,530 fil-konfront tal-kumpanija Falcon Properties Limited. Ittra ufficjali mibgħuta fil-15 ta' Marzu 2018 minnu giet injorata mill-konvenuti.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-konvenut **Peter Darmanin** jirreferi għal kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Dicembru 2007 u senjatament għal paragrafu erbgha tal-kuntratt li igħid li s-soċjeta' attriċi tibqa' responsabbli għall-ispejjeż kollha dovuti tal-komun sakemm titwaqqaf assoċjazzjoni. Peress illi din l-Assoċjazzjoni baqgħet ma twaqqfix minkejja diversi interpellazzjonijiet, ir-residenti waqqfuh minn jeddom fis-sena 2018 u aċċettaw li jagħmlu parti minnha u minn dakinhar din l-Assoċjazzjoni bdiet tiegħu ħsieb l-ispejjes kollha tal-partijiet komuni. Spjega li hu dejjem kien ċar ma' Azzopardi u insista miegħu li qabel ma titwaqqaf l-Assoċjazzjoni l-ispejjes kollha ikunu a karigu ta' Falcon Properties, skond dak li joħroġ mill-kuntratt. Spjega ukoll illi din il-klawzola ma kienitx inkluża fil-kuntratti ta' sidien oħra tal-appartamenti fil-blokka u tinsab biss fil-kuntratt tiegħu u ta' sid iehor. Darmanin igħid illi meta ġew biex jidhlu fl-appartament wara li lestewh, kien applika biex idaħhal is-servizz tad-dawl u tal-ilma u dawn

ġew rifjutati għaliex Azzopardi ma kienx bena skond il-peress tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Fil-fatt anke Azzopardi kellu problemi u kien mar miegħu fl-Ufficju tal-MEPA u konvincihom sabiex jagħtuh meter tad-dawl fil-garaxx taħt Blokk A li ma jiffurmax parti mill-blokka. Minħabba din il-problema, iġid li Azzopardi kien offra minn jeddu li sakemm jirranġa l-permessi, jissupplixxi d-dawl mill-meter tal-garaxx a spejjes tiegħu. Malli Azzopardi irregolarizza l-permessi f'Mejju 2010, kien applika għal servizz ta' dawn u ilma. Żied iġid li matul is-snin kollha qatt ma sar tindif u ħasil tal-komun u l-lift dam hafna ma jaħdem. Spjega li hemm għaxar appartamenti fil-blokka A u għaxar appartamenti fil-blokka B. Uħud minn dawn l-appartamenti jieħdu d-dawl kollu minn dan is-sub meter u allura il-kont ma jistax jitqassam indaqs bejn l-appartamenti.

Ikkunsidra

Kuntratt ta' Akkwist

L-artikolu 4 tal-kuntratt ta' akkwist iġid hekk:

Il-kompraturi jobbligaw ruħhom li b'effett mid-data tal-kuntratt jiffurmaw parti minn "Owners Association" li ser titwaqqaf mill-vendituri u/jew aventi kawża bl-iskop li tirregola l-użu tal-partijiet komuni tal-Blokk A imsemmi u tal-livell tal-garages rispettivament. L-imsemmija assoċjazzjonijiet għandhom jirregolaw l-manutenzjoni u ż-żamma fi stat tajjeb tal-partijiet komuni kollha, inklużi s-servizzi u l-bejt.

Kontribuzzjonni tithallas għal kull flat u garage pro rata. Il-kontribuzzjonijiet għandha tithallas lill-Assoċjazzjoni tas-sidien rispettiva.

Sakemm titwaqqaf l-Assoċjazzjoni l-kumpanija venditriċi tkun responsabbli għall-ispejjeż kollha dovuti mal-partijiet komuni.

Il-partijiet komuni tal-flats jikkonsistu fil-bieb u l-entrati prinċipali, it-taraġ sa fuq il-bejt, il-lift shaft u l-lift, u s-sistema tad-drenaġġ'. Dawn il-partijiet komuni se jitlestgħu mill-kumpanija venditriċi u sehem il-flat mibjugħ huwa inkluż fil-prezz fuq imsemmi. Ix-xogħolijiet ta' finishing jikkonsistu fil-bieb prinċipali u l-aperturi tal-partijiet komuni, it-taraġ tal-irħam, railing tal-aluminium, il-lift, intercom u letter box għal kull flat u sistema tad-drenaġġ komuni, u d-dawl fil-partijiet komuni. Il-flat għandu l-uzu in perpetwu ta' dawn il-partijiet komuni flimkien mall-flats l-oħra fil-block.

Illi l-atturi jikkontendu illi l-kuntratt fih innifsu jagħmilha ċara li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ma kienux inklużi u li d-dawl fil-partijiet komuni jissemma' biss bħala finishing u mhux bħala oġġett li għalihom hemm l-ispejjes li se tibqa' tħallas għalihom l-atturi.

Illi minn eżami ta' din il-klawżola, ma hemmx dubju illi "d-dawl fil-partijiet komuni" jissemma ċar u tond, pero' t-Tribunal jaqbel illi din hija referenza ghas-sistema tad-dawl, u mhux għall-konsum tiegħu.

L-istess kuntratt ta' akkwist, per eżempju, f'klawżola 24, jipprovdi li

Sehem il-kompraturi mit-tlestija tal-partijiet komuni (inkluż il-lift) huma inklużi fil-prezz fuq imsemmi. Dawn il-partijiet komuni għandhom jitlestew mill-venditur nomine sa mhux iktar tard minn erba' xhur mill-lum.

Illi min-naħa l-oħra, l-konvenuti qed jistrieħu fuq il-parti tal-kuntratt fejn hemm miktub illi 'sakemm titwaqqaf l-Assoċjazzjoni l-kumpanija venditriċi tkun responsabbli għall-ispejjes kollha dovuti mal-partijiet komuni. Din il-klawżola abbinata mal-paragrafu ta' qabel, u cjo' li l-Owners Association ser titwaqqaf propju bien terregola **l-użu tal-partijiet komuni, inklużi s-servizzi**, ma jhalli l-ebda dubju illi l-iskop tat-twaqqif tal-Association kien li jieħu ħsieb l-ispejjes kollha, anke l-konsum tad-dawl. Għalhekk dan ifisser illi sakemm twaqqfet din l-Assoċjazzjoni, l-ispejjes kollha dovuti mal-partijiet komuni kellhom jinkludu l-ispejjes relatati mal-konsum tad-dawl.

Biex isolvi din il-vertenza, it-Tribunal sejjer jistrieħ fuq il-liġi tal-Condominium, li l-istess kuntratt ta' akkwist jsemmi fil-klawżola 12:

Il-liġi tal-Condominium għandha titqies li tirregola r-relazzjoni bejn il-kompropjetarji-ko-utlisti fl-istess block u ta' units fl-istess block jiġifieri kemm għal flats u kif ukoll għal garages, u dan mingħajr preġudizzju għal dak kontenut f'dan il-ftehim.

Att dwar il-Condominia

L-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia:

“Condominium huwa bini jew grupp ta’ bini fejn il-proprjeta’ jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta’ żewg persuni jew iżjed pro indiviso u l-proprjeta tad-diversi oqasma separati hija tal-istess żewg persuni jew iżjed pro indiviso”.

Skont il-kuntratt tal-akkwist li ffirmat l-konvenuti għandhom l-użu in perpetwu ta’ dawn il-partijiet komuni flimkien mal-flats l-oħra fil-block. (klawżola 5)

Imbagħad l-artikolu 3 tal-Att jiddisponi hekk:

Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6 (2) u (3), l-artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), u l-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 għandhom jiġu osservati f’kull każ ta’ condominium u kull ftehim li jmur kontribom m’għandu jkollu ebda effett.

Dawn id-disposizzjonijiet f’kull każ għandhom jiġu osservati u kull ftehim li jmur kontribom m’għandu jkollu ebda effett.

L-artikolu 11 tal-Kap. 398 jirregola t-tqassim tal-ispejjeż. Subartikolu (1) jgħid hekk:

*“L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-qħoti ta’ servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjeta ta’ kull condominus, **salv dejjem kull ftehim kuntrarju**”.*

Jidher għalhekk li l-artikolu 11(1) m’huwiex wieħed mid-disposizzjonijiet ta’ ordni publika u allura jista’ jkun hemm ftehim kuntrarju u cjoe’ ftehim li jmur kontra d-disposizzjoni tal-artikolu 11(1) (bħalma jidher li ġara f’dan il-każ).

Apparti l-fatt illi kont in kwistjoni kien jirreferi għal meter f’garaxx u li kif qal il-konvenut, dan il-meter kien qed jissupplixi id-dawl għal diversi appartamenti, meta t-Tribunal jikkunsidra l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha l-oħra - l-kuntratt ta’ akkwist, l-Att dwar il-Condiminia, u l-fatt illi għal għaxar snin jew aktar, ma kien hemm l-ebda tentattiv min-naħa tal-kumpanija venditriċi sabiex tiġbor xi spejjes jew titwaqqaf Assoċjazzjoni, it-Tribunal jidhirlu illi t-talba attriċi m’hijjex legalment sostenibbli.

Għal dawn il-motivi it-Tribunal jaqta u jiddeciedi illi jiċċad it-talba tal-atturi. Bl-ispejjes li għandhom ikunu a karigu taż-żewġ atturi solidalment bejniethom.

Dr Michela Spiteri LL.D.
Ġudikatur

Daniel Sacco
Deputat Reġistratur