TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR MICHELA SPITERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' April 2021

Kawża Numru: 9/2017 (MS)

Daniel Mizzi, Lorraine Formosa
u Rinaldo Mizzi ghal kull
interess li jista jkollu.

vs

Godwin Mizzi

It-Tribunal

Ra l-avviż tal-atturi ipprezentat fit-3 ta' Frar 2017 fejn talbu lil dan it-Tribunal jikkundanna l-konvenut iħallas is-somma ta' seba mija u tlieta u sebgħin Euro erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€773.74) rappreżentanti sehem mill-kont tad-dawl u ilma dovuti fir-rigward ta' garaxx fl-ammont ta' €78.07; sehem mit-tabella ta' *no parking* li nxtrat fl-ammont ta €2.67; sehem mill-bieb ġdid tal-garaxx tal-kumpless fl-ammont ta' €484.67;

u jiddepożita sehem dovut ghall-partijiet komuni fl-ammont ta' €208.33;

Bl-ispjejjes inlużi dawk tal-ittra uffiċjali u l-interessi sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenut ippreżentata fit-3 ta' Mejju 2017 fejn eċċepixxa preliminarjament l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal stante illi l-kompetenza

tvesti fiċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ skond l-Art. 26 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta; illi dawn l-ispejjes mitluba jaqgħu taħt u huma regolati bl-artikolu 11 u l-artikolu 20 tal-Kap 398; illi l-ispejjes qatt ma ġew awtoriżżati mill-konvenut u qatt ma kienu spejjes neċessarji; illi l-atturi qatt ma kienu intitolati jitolbu dawn l-ispejjes li kienu jispettaw l-Owners Association; illi t-talba għad-depożitu kellha ssir mill-Owners Association; illi l-atturi m'għandhomx dritt jitolbu dan id-depożitu; illi l-ispejjeż mitluba huma fi kwalunkwe każ onerużi; illi l-eċċezzjonijiet 3,4,5,6,7 huma bla preġudizzju ghall-ewwel tnejn.

Ra l-atti kollha tal-proċess.

Sema' x-xhieda bil-ġurament.

Ikkunsidra

Illi l-eċċezzjonijiet kollha ser jiġu kkunsidrati flimkien.

Illi l-atturi qed jitolbu sehem il-konvenut mill-kont tad-dawl u ilma, sehmu minn tabella ta' *no parking*, sehmu minn bieb ġdid tal-garaxx u depożitu ta' sehmu dovut sabiex il-kont komuni jiġi reintegrat fil-*minimum* permessibbli skond il-klawżola *t* tal-kuntratt ta' 19 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech.

Illi l-konvenut qed jeċċepixxi l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal stante illi skond hu, l-komptenza tvesti fiċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ ai termini tal-artikolu 26 tal-Kap 398 u li dawn l-ispejjes huma regolati bl-artikolu 11 u 20 tal-Kap 398.

Illi l-konvenut għalhekk qed jinsisti illi taħt l-artikolu 11 u l-artikolu 20 tal-Kap 398, il-kwistjoni kellha bilfors tiġi riferuta lill-arbitraġġ.

Illi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal tinsab radikata bl-artikolu 3(2) tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li t-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn ħamest elef euro

(€5,000), u dan mingħajr ħsara ghas-subinċiż 5 tal-istess artikolu. Is-Subinċiż 5 jipprovdi imbagħad għal dawk il-kwestjonijiet li jesorbitaw mill-ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal - kwistjonijiet dwar propjeta' ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli. Għalhekk, prima facie, jidher illi t-talba odjerna, li tikkonċerna talba għall-ħlas ta' flus ta' inqas minn tmien mitt Euro, hija fil-kompetenza tal-istess Tribunal.

Il-konvenut qed jeċċepixxi illi l-kompetenza tvesti fil-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ u dan peress illi t-talbiet attriċi twieldu kollha minn stat ta' kondominju bejn il-partjijiet u dak li qed jitolbu l-atturi huwa sehem tal-konvenut mill-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-partijiet komuni, sehem minn tabella ta' *no parking*, sehem mill-bieb ġdid ta' garaxx tal-istess fond, u talba għal depożitu ta' somma ta' mitejn u tmien euro u tletin ċenteżmu f'kont komuni dwar il-partijiet komuni tal-istess korp ta' bini. Skond il-konvenut, l-irkupru ta' dawn l-ispejjeż taqa' taħt l-artikoli 11 u 20 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, li skond dawn l-artikoli, l-kwistjoni trid bilfors tiġi riferuta lill-arbitraġġ. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu, l-konvenut igħid ukoll illi l-ordni ta' depożitu mhix talba għal ħlas u kwindi mhijiex money claim - u allura ma taqax fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Ikkunsidra

Illi l-artikolu 11(1) tal-Kap 398 jirreferi għall-ispejjes meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizz fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini. Dawn għandhom jinqasmu bejn il-condomini <u>salv kull ftehim kuntrarju</u>. Issa hawnhekk għandha sitwazzjoni fejn it-tibdil tal-bieb ta' garaxx ma sarx bi qbil bejn il-condomini kollha. Il-konvenut, filwaqt illi jirrikonoxxi illi l-bieb tal-garaxx żviluppa ħsara, tant li ma kienx qed jingħalaq s'isfel, u li wara li ssewwa baqa' difettuż, oġġezzjona għal fatt illi l-bieb tal-garaxx inbidel mingħajr ma kien konsultat u mingħajr ma ta l-kunsens tiegħu.

L-artikolu 11(5) jagħti s-setgħa ta' condominus illi jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ meta huwa iqis li l-sehem tiegħu għar-rigward ta' l-ispejjes mhuwiex wieħed ġust <u>fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien</u>.

Apparti l-fatt illi l-kliem *'jista jirreferi'* huwa biss fakultattiv (u allura din ma tpoġġix obbligu mandatorju fuq dan it-Tribunal li jiddeklina jisma din il-vertenza), hawnhekk il-konvenut mhuwiex qed jikkontesta il-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu.

Illi hawnhekk si tratta ta' tibdil ta' bieb ta' garaxx fil-partijiet komuni. Ma hemmx dubju illi bieb ta' garaxx bil-mutur jagħti lok ghall-uzu aħjar jew aktar komdu tal-partijiet komuni. Għalhekk it-Tribunal jidhirlu li l-artikolu 8 tal-Kap 398 huwa dak applikabbli. Skond l-artikolu 8, il-condomini jistgħu, permezz tal-vot tal-maġġoranza, jipprovdu ghall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni, konsistenti f'benefikati jew li jagħtu lok għall-użu aħjar tal-partijiet komuni. Bħala eżempji, l-liġi ssemmi l-installazzjoni ta' lift u ta' sistema ta' *hall porter*, twessiegħ tal-bieb, bdil ta' bitħa f'gnien eċċ. It-Tribunal allura jifhem, li t-tibdil ta' bieb ta' garaxx li kien difettuż u li baqa' difettuż anke wara tentattiv li jissewwa, huwa altru minn tibdil neċessarju u jaqa' nettament fil-parametri ta' dan l-artikolu. Il-konvenut imkien ma qal illi dan il-bieb biddel id-dehra tal-komun estetikament, jew li kien ta' preġudizzju għas-sigurta (anzi piuttost huwa l-oppost).

Ili hawnhekk għanda tlett condomini, u allura skond l-artikolu 15(1) tal-Kap 398, ma kienx hemm għalfejn jinħatar amminstratur u l-condomini setgħu jamminstraw flimkien. Għalhekk l-artikolu 20, li jipprovdi ghal każ fejn condominus (wieħed) jagħmel spejjeż mingħajr ma jkun awtorriżat bil-miktub mill-amministratur, żgur ma japplikax hawnhekk. Min-naha l-ohra, skond l-art. 8 (1)(2), meta si tratta ta' tibdil jew tiġdid, ir-rieda tal-maġġoranza għandha tipprevali. Hawnhekk, tenut kont illi d-deċizjoni ttieħdet minn tnejn minn tlieta mill-condomini (mhux minn wieħed) ifisser illi l-vot tal-liġi huwa sodisfatt u l-konvenut ma kellux għalfejn jagħti l-kunsens tiegħu. It-Tribunal huwa sodisfatt illi l-bieb ta' garaxx ma kienx jaħdem u kellu bżonn jinbidel u dan it-tibdil jaf ikun ħafna iktar bżonnjuż minn installazjoni ta' lift għaliex bieb ta' garaxx li ma jingħalaqx jaf joħloq riskji u problemi ta' sigurtezza. Għalhekk l-argument tal-konvenut illi dawn l-ispejjes ma kienux neċessarji (meta hu stess irrikonoxxa illi l-bieb kien difettuż u baqa' difettuż wara li ssewwa) ma jreġġix.

Ikkunsidra

Illi fl-affidavit tiegħu, il-konvenut jiddikjara illi huwa mhux qed jikkontesta l-ammont ta' €78.07 li huma spejjes ghall-konsum tad-dawl u l-ilma tal-partijiet komuni. Il-kontestazzjoni huwa fir-rigward tal-ammont rimanenti ta' €487.34 li jikkonsistu fit-tabella ta' *no parking* u sehmu ghall-bieb ġdid tal-garaxx.

Ighid ukoll illi qed jikkontesta dan l-ammont għaliex il-kumpless jinsab mingħajr Assoċjazzjoni li tieħu ħsieb il-partijiet komuni u dan minkejja tentattivi tiegħu biex dan l-Assoċjazzjoni jsir. Ikompli jgħid illi huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu għal dan il-bieb u li dawn kienu spejjez li jispettaw l-Owners Association. Jagħmel referenza ghall-klawżola "t" tal-kuntratt ta' donazzjoni fejn hemm imsemmi li għandu jinfetaħ kont bankarju li ma jista' qatt jinżel taħt l-ammont ta' €600 u li jekk jinżel, hu u ħutu huma obbligati jiddepositaw ammont ugwali sabiex il-bilanċ jerġa' jitla' għal €900. Pero' igħid illi din il-klawżola mhijiex operattiva peress illi l-Association baqa' ma saritx.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal jidhilru illi l-konvenut qed ifittex ix-xagħra fl-għaġina u qed juża logika selettiva ħafna għall-konvenjenza tiegħu. Minn banda, mhux qed jikkontesta li l-ispejjes tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €78.07 huma dovuti (bi jew mingħajr Owners' Association), pero' jikkontesta il-ħlas ta' depożitu ai termini tal-klawżola "t" għaliex skond hu l-Owners' Association baqgħet ma ġietx kostitwita. Apparti l-fatt illi Kap 398 imkien ma jagħmel referenza għall-Owners Association, it-Tribunal jidhirlu illi din il-klawżola mhijiex bla ħsara għall-klawżoli oħra u għalhekk għandha tiġi osservata indipendentement minn jekk din l-Assoċjazzjoni saritx jew le. L-atturi l-oħra kellhom kull dritt jitolbu dan id-depożitu. L-argument tal-konvenut illi l-ħlas ta' depożitu mhuwiex ħlas u kwindi mhijiex money claim, qed jiġi miċħud ukoll.

Ikkunsidra

Illi l-konvenut mhux qed jikkontesta li l-ispejjes saru, u t-Tribunal huwa sodisfatt illi dawn l-ispejjes ġew inkorsi mill-atturi u għalhekk għandhom jiġu rifużi lilhom.

Għal dawn ir-raġunijiet, jaqta' u jiddeċiedi illi jilqa' t-talbiet attriċi u jikkundanna lill-konvenut iħallashom is-somma ta' €773.74. Bl-ispejjes kontra l-konvenut.

Dr Michela Spiteri LL.D.
Ġudikatur

Daniel Sacco
Deputat Reġistratur