**FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**Gudikatur: Dr. Claudio Żammit**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 t'Ottubru 2021**

**Talba Nru: 322/19 CZ**

**Spinola Development Company Limited (C 331)**
**vs.**
**Rock Enterprises Limited (C 39042) u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2019 issejhet fil-kawza Eva Majska**

**It-Tribunal,**

Ra t-talba tas-socjeta' attrici prezentata fit-23 t'Ottubru 2019 li biha premettiet:

Illi s-socjeta' attrici titlob li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata li thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' erbat'elef sitt mija u wiehed u erbghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€4,641.84) rapprezentanti s-sehem relattiv tal-prezz ta' New Lifts gewwa Block 17 fi hdan il-Portomaso Complex, Portomaso, San Giljan debitatament dovut mis-socjeta' konvenuta skond ma jirrizulta mill-annessa fattura numru 084720 datata t-28 ta' Mejju 2018 immarkata bhala Dokument 'A', u dana peress illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta kienet giet debitament interpellata sabiex taddivjeni ghall-hlas tal-istess ammont permezz tal-ittra ufficcjali bin-numru 3262/2018 datata l-15 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet premessi li kopja taghha tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B', is-socjeta' konvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti, u anke peress illi l-istess somma ghadha hekk dovuta skond ma jirrizulta mill-anness prospett immarkat bhala Dokument 'C'.

Is-socjeta' attrici qieghda titlob ukoll il-hlas tal-imghaxijiet bi tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq is-somma precitata indikati fil-fuq imsemmija fattura (Dokument 'A') mit-28 ta' Mejju 2018, cioe' mid-data tal-istess fattura sal-hlas effettiv, kif ukoll l-ispejjez tal-ittra ufficcjali bin-numru 3262/2018 fl-ismijiet premessi (Dokument 'B') u tal-kawza odjerna, kontra s-socjeta' konvenuta li hija minn issa stess ingunta sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta prezentata fit-22 ta' Novembru 2019 li biha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, is-socjeta' konvenuta ma hijiex il-legittimu kontradittur f'dina l-kawza u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici jirrigwarda kontijiet u/jew pendenzi relattivi ghal zmien li jipprecedi l-akkwist da parti tas-socjeta' konvenuta tal-appartament numru 1731 gewwa Portomaso Complex, San Giljan. Ghalhekk huwa car li hija Eva Majska, l-predecessur fit-titolu tas-socjeta' konvenuta, li ghandha twiegeb ghat-talbiet attrici.

2. Illi ghalhekk Eva Majska ghandha tigi kjamata fil-kawza.
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta humka infondati fil-fatti u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-permess, is-socjeta’ konvenuta akkwistat l-appartament taghha permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg tal-erbgha (4) ta’ Lulju elfejn u sbatax (2017). Eva Majska, venditrici fuq dak l-att, kienet obbligat ruhha li thallas il-kontijiet kollha pendenti u/jew il-kontribuzzjonijiet relatati mal-partijiet komuni dovuti sad-data tal-pubblikazzjoni ta’ dak il-kuntratt.
5. Illi kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, id-decizjoni sabiex jigu installati dawn il-‘New Lifts’ ittiehdt waqt laqgha generali annwali li nzammet fil-15 ta’ Novembru 2016. Permezz ta’ ittra datata erbgha u ghoxrin (24) ta’ Mejju elfejn u sbatax (2017), is-socjeta’ attrici kienet talbet il-hlas minghand Eva Majska tal-istess ammont li llum qieghed jigi pretiz permezz ta’ din il-kawza.
6. Salv risposti ohra ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond il-ligi.

   Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta’ attrici.

Ra l-avviz lil terza persuna prezentat fit-22 ta’ Novembru 2019.

Ra illi b’digriet tal-20 t’Ottubru 2020 nhatar Dr. Mark Mifsud Cutajar bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Eva Majska, imsejjha fil-kawza.

Ra r-risposta prezentata mill-istess Dr. Mark Mifsud Cutajar fil-kwalita’ tieghu premessa fil-11 ta’ Novembru 2020, li biha eccepixxa:

Illi l-espoennt mhux edott mill-fatti u jirriserva li jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi minkejja dan l-attrici ghandha tipprova t-talba taghha.

It-Tribunal:

Ra l-affidavit ta' Dr. Carole Zammit Montebello[1], sema' x-xiehda ta' David Cherubino[2], u Dr. Francis Cherubino[3].

Ra d-dokumenti esebiti.

Sema' t-trattazzjoni.

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

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob lis-socjeta' konvenuta thallas sehmha mill-prezz tal-installazzjoni ta' lifts godda fil-blokka ta' appartamenti in kwestjoni.

Illi jirrizulta illi fil-15 ta' Novembru 2016 l-assocjazzjoni tal-condomini kienet iddecidiet waqt il-laqgha generali annwali tal-istess illi kellha tinstalla dawn il-lifts

[1] Fol. 56 u kontro-ezami a fol. 170 et seq. u fol. 194 et seq
[2] Fol. 178
[3] Fol. 199

godda matul l-2017, u l-ispiza kellha tinqasam skond l-ishma li kellu kull appartament[4].

Illi fid-data tal-laqgha in kwestjoni is-sid tal-appartament kienet ghadha l-imsejjha fil-kawza Eva Majska, izda sussegwentement fl-4 ta' Lulju 2017 din bieghet l-appartament lis-socjeta' konvenuta[5].

Illi fl-24 ta' Mejju 2017 is-socjeta' attrici baghtet ittra lill-imsejjha fil-kawza sabiex titlobha tohrog sehmha mill-ispiza, u dan qabel ma kienu gew ordnati l-lifts.

Illi sussegwentement fil-31 t'Ottubru 2017 is-socjeta' attrici baghtet talba ghall-hlas lill-imsejjha fil-kawza.

Illi iktar tard imbaghad, u cioe' fit-28 ta' Mejju 2018, is-socjeta' attrici baghtet talba ghal hlas in konnessjoni mal-istess spiza, lis-socjeta' konvenuta, minflok lill-imsejjha fil-kawza, u dan wara li reggghet lura t-talba ghall-hlas fil-konfront tal-imsejjha fil-kawza u dawwret  il-pretensjonijiet taghha fuq is-socjeta' konvenuta.

Illi s-socjeta' konvenuta eccepiet illi fiz-zmien li sehhet l-obbligazzjoni hija ma kellha x'taqsam xejn ma' din id-decizjoni, u lanqas biss kienet taf bil-propjeta', inqas u inqas ghalhekk dwar l-installazzjoni ta' dawn il-lifts.

Illi s-socjeta' attrici min-naha l-ohra qalet illi ma kienx sar arbitragg sabiex tigi attakkata d-decizjoni li ttiehdet fil-laqgha tal-15 ta' Novembru 2016.

[4] Minuti tal-laqgha a fol. 9 et seq.
[5] Kuntratt a fol. 114

Illi t-Tribunal izda jinnota illi l-kwistjoni mhijiex dwar jekk kinitx qed tigi kontestata jew le l-ispiza deciza f'dik il-laqgha annwali, izda l-kwistjoni hija aktar, fl-ahhar mill-ahhar, dwar min ghandu jhallas ghal din l-ispiza. Illi ghalhekk is-socjeta' attrici ma tistax tistrieh fuq Artikolu 23 tal-Kap. 498 u ssostni li ma sarx arbitragg sabiex jattakka d-decizjoni mehuda. Is-socjeta' konvenuta dak iz-zmien ma kellha l-ebda jedd illi taghmel dan l-arbitragg, filwaqt li l-imsejjha fil-kawza dan l-arbitragg ma proponietux – izda dan ma jibdel xejn mill-qofol tal-kwistjoni, li hija, kif inghad, dwar min ghandu jhallas.

Illi s-socjeta' konvenuta rreferiet ghall-kuntatt li sar bejnha u l-imsejjha fil-kawza, li bih sehh it-trasferiment tal-appartament in kwestjoni. F'dak l-istess kuntratt, f'artikolu 'h'[6], il-partijiet ftehmu li kull kont pendenti u/jew kontribuzzjoni, jekk hemm, relatata ma' servizzi provduti f'din il-propjeta' u l-partijiet komuni kellhom jithallsu mill-imsejjha fil-kawza, u jekk kellu jkun hemm xi terz illi javvanza b'success prentensjonijiet kontra s-socjeta' konvenuta, din kellha dritt ghall-indennizz minghand l-imsejjha fil-kawza.

Illi s-socjeta' attrici kienet taf b'din il-klawsola ghaliex b'ittra ufficcjali tat-12 ta' Novembru 2018[7], is-socjeta' konvenuta kienet gharrfitha b'mod car illi kienet hemm. Minkejja dan, is-socjeta' attrici ghazlet li tkompli tipprocedi bil-kawza odjerna kontra s-socjeta' konvenuta wahidha.

Illi ghat-Tribunal f'din il-klawsola tinstab is-soluzzjoni tal-vertenza odjerna. Ladarba l-obbligazzjoni inholqot fiz-zmien illi kienet sid tal-appartament l-imsejjha fil-kawza, u ladarba wara dan, l-imsejjha fil-kawza ghazlet li tkun responsabbli ghall-obbligazzjonijiet ta' kontijiet/kontribuzzjonijiet li kien hemm sa dakinhar, hija l-

[6] Fol. 133
[7] Fol. 209

imsejjha fil-kawza li ghandha thallas u mhux is-socjeta' konvenuta. Meta sar il-kuntratt ta' bejgh tal-appartament, fil-fatt, is-socjeta' attrici kienet diga' intimat lill-imsejjha fil-kawza sabiex tghaddi ghall-hlas tal-ispiza in kwestjoni. Is-socjeta' attrici kienet ukoll giet mgharrfa sussegwentement illi sar il-kuntratt t'akkwist, izda xorta baghtet invoice lill-imsejjha fil-kawza.

Illi min-naha l-ohra gie konfermat mis-socjeta' konvenuta stess illi dawn il-lifts verament inbidlu u saru godda u allura m'hemmx kontestazzjoni illi l-ispiza fil-fatt saret. Illi izda ghat-Tribunal, wara li kkunsidra l-premess, ghandha tkun l-imsejjha fil-kawza li thallas din l-ispiza u mhux is-socjeta' konvenuta.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u jichad l-eccezzjonijiet tal-imsejjha fil-kawza, jilqa' t-talbiet tas-socjeta' attrici limitatament fil-konfront tal-imsejjha fil-kawza, u jordna ghalhekk lill-imsejjha fil-kawza Eva Majska wahidha sabiex thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' erbat'elef, sitt mija u wiehed u erbghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€4,641.84), bl-imghax li jibda ghaddej mil-lum sad-data tal-hlas effettiv. L-ispejjez u drittjiet tas-socjeta' konvenuta ghandhom jithallsu mis-socjeta' attrici, filwaqt li l-bqija tal-ispejjez u drittijiet ghandhom jithallsu mill-imsejjha fil-kawza Eva Majska.

**Dr. Claudio Zammit**

**Ġudikatur**

Susanna Fenech

Deputat Reġistratur