



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tad-9 ta' Novembru 2023

Talba nru. 81/2022

ALDO FARRUGIA (K.I. 446879 (M))

VERSUS

GORDON FARRUGIA (K.I. 0335278 (M)) U CHARLENE FARRUGIA (K.I. 0663282 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ipprezentat fis-17 ta' Marzu 2022 (a fol 1 et seq), l-attur talab l-ammont ta' erbat elef u tliet mija u erbgħa u disgħin Ewro (Eur 4394.00) rappreżentanti nofs l-ispejjeż li saru fil-komun ta' Primrose Block A Wesgħa Franġisk Buġeja Zurrieq.

Ra illi fid-19 ta' Mejju 2022 il-konvenuti ġew debitament notifikati (a fol. 8).

Ra illi l-konvenuti pprezentat ir-risposta tagħhom fis-26 ta' Mejju 2022 (a fol. 9 sa 11).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta' dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fis-7 ta' Novembru 2022, l-attur għalaq il-provi tiegħu (a fol. 87).

Ra illi fl-1 ta' Diċembru, il-konvenuti għalqu l-provi tagħhom (a fol. 113).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Ma hux kontestat bejn l-attur u l-konvenuti illi huma s-sidien taż-żewġ appartamenti ġewwa Primrose Block A Wesgħa Frangisk Buġeja Zurrieq fejn il-konvenuti huma s-sidien tal-ewwel appartement u l-attur hu s-sid tat-tieni appartement.

Ma hux anqas kontestat bejn il-partijiet illi tali blokka tikkonsisti biss f'dawn iż-żewġ appartamenti.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu fuq l-ħlasijiet ta' servizz illi sar fil-komun ta' din it-tali blokka appartamenti.

L-Att Dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta

Stante illi l-attur u l-konvenuti huma s-sidien taż-żewġ appartamenti ġewwa Primrose Block A Wesgħa Frangisk Buġeja Zurrieq b'dan illi jgawdu minn propjeta' komuni u użu u it-tgawdija tal-partijiet komuni, l-Att Dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jkun applikabbli f'dan il-każ u dan skond Artikolu 2 (1) tal-istess Att b'dan illi hemm bieb fuq barra u taraġ illi jrid bilfors ikun aċċessibbli mil-partijiet kollha sabiex ikunu jistgħu igawdu mill-appartement tagħhom u hekk ukoll *lift* illi hu installat ġewwa din il-blokka appartamenti. Fil-fatt, l-istess Att taht l-Artiklu 5 jagħti wkoll jipprovdi tifsira ċara tal-partijiet komuni b'dan illi ma hemm ebda dubju illi f'dan il-każ hemm propjeta' komuni.

Spejjeż bejn il-kondomini

Skond l-Avviż tat-Talba ipprezentat fis-17 ta' Marzu 2022, a fol. 3, l-attur qed jitlob spejjeż għar-rigward tal-manutenzjoni tal-lift, kontijiet tad-dawl tas-servizz tal-komun u ħasil tal-komun.

Arikolu 11 (1) tal-Kap. 380 jispeċifika illi "*L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti 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.*" Biss pero' l-istess Artikolu jkompli taht sub-artiklu (2) illi "*Meta l-ispejjeż isiru dwar xi haġa li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel.*"

L-attur xehed fl-1 ta' Diċembru 2022 a fol 120 illi

"Dr. Leon Camilleri: Mela, issa biex inkomplu nzidu ma li għedna, inti tikkonferma hux hekk illi l-intimati ma juzawhx il-komun, ma juzawx dawl hemmhekk.

Xhud: Le le, huma hemmhemm xejn, huwa gebel u saqaf."

B'dan illi, għaldaqstant, il-konvenuti m'għandhomx iħallsu għal dawn it-tali spejjeż *stante* illi kif qal l-attur hu stess, il-konvenuti mhux qed jagħmlu użu minn dawn il-manutenzjonijiet u preservazzjonijiet tal-lift u kontijiet tad-dawl tas-servizz tal-komun f'dan il-mument.

Inoltre' Artkoli 11 (1), 20 u 21 jipprovdu illi tali ħlasijiet isiru biss meta hemm ftehim bejn il-partijiet iżda jidher li ma huwiex il-każ hawnhekk fejn l-attur ikkonferma hu stess illi hu qatt ma nforma lill-konvenuti dwar l-ispejjeż li kienu qed isiru, meta l-attur xehed fl-1 ta' Diċembru 2022 a fol. 120 u qal illi

"Dr. Leon Camilleri: All rights. Issa tikkonferma wkoll hux hekk illi inti lil Goron u lil Charlene qatt ma informajthom bil-ftehim li kellek mal-kumpanija...ma' xi kumpanija li tagħmel manutenzjoni tal-lifts.

Xhud: Le le; ghax minn dak inhar mbaghad ma bqajniex jigifieri...Jigifieri mhux min-naha tieghi li ma bqajniex nitkellmu, ejja nghidu hekk."

Anke l-konvenuti tul il-proċess aċċennaw illi ilhom snin shaħ ma jtkellmu mal-attur, sew qabel is-sena 2014, u dana sew qabel id-data tat-talba tal-attur għal dawn it-tali spejjeż.

Inoltre' l-attur seta' rrefera l-kwestjoni għall-arbitraġġ skond l-Artikolu 20 *stante* illi tali spejjeż imsemmija mill-attur ma humiex ta' natura urgenti.

Biss pero' il-konvenut, Gordon Farrugia, xehed a fol. 117 illi hu jemmen li għandu jhallas nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl b'dan illi allura dan it-Tribunal jiddeċiedi illi l-attur għandu jindika lill-konvenuti numru tal-kont bankjarju fi żmien ġimgha mid-data ta' din is-sentenza sabiex darba fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun u b'dan illi il-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgha mid-data ta' din is-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022 u b'dan illi tali ammont mhux preskritt *stante* illi Aritkolu 2156 (f) jipprovdi preskrizzjoni ta' ħames snin għall-ħlas ta'dan it-tali kreditu.

Fir-rigward tal-ħasil tal-komun, dan it-Tribunal qed jaddotta l-istess raġunament hawn fuq spjegat fir-rigward tal-manutenzjoni tal-lift u l-ħlas tal-kont tad-dawl tal-komun. Inoltre' f'dan il-każ jidher ukol illi l-attur xehed fl-1 ta' Diċembru 2022 a fol 121 illi hu ilu ma jkelllem lill-konvenuti mis-sena 2010 fejn qal illi

"Dr. Leon Camilleri: Issa tikkonferma illi inti qatt ma avvicinajt lis-sinjuri – lil Gordon u lil Charline Farrugia u informajthom li ha tingagga servizz ta' cleaner?"

Xhud: Le, ghedtlek. Ghax minn dak inhar 'hawn ma bqajniex bhal speci in contact."

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiċċad it-talbiet tal-attur, salv pero' illi l-attur għandu jindika lill-konvenuti numru tal-kont bankjarju fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza sabiex darba fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun, u b'dan ukoll illi il-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022.

L-ispejjeż gudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-attur.

Avv. Ilona Schembri

Ġudikatur