# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**Illum 10 ta' Jannar 2024**

**GUDIKATUR**

**DR. Leontine Calleja LL.D**

Talba numru: 279/2022 CL

**Marino Paolucci (KI nru 48697A) fil-kwalita tieghu ta' amministratur**

**VERSUS**

**Astrid Cassar (KI 197940M)**

Rat it-talba li giet epprezentata fl-14 ta' Ottubru 2022 fejn l-attur fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-Block bin-numru 18, Tigne Seafront, Sliema talab sabiex il-konvenuta tigi ikkundanata thallas is-somma ta' elfejn u disa' mitt euro (€2900) dovuti minnha bhala sid tal-appartament bin-numru 5 fl-istess blokk, stante li naqset milli thallas sehemha tal-kontribuzzjonijiet anwali u spejjez tal-komun dovuti lill assocjazzjoni minkejja diversi interpellanzi. Talab ukoll l-interessi u spejjez inkluz tas-sekwestru kawtelatorju.

Rat ir-risposta tal-konvenuta li giet epprezentata fit-13 ta' Frar 2023 fejn ikkontestat it-talba ghax l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ammont pretiz mhux dovut u ghalhekk lanqas m'huma dovuti l-ispejjez u imghaxijiet.

Fid-29 ta' Marzu 2023 Mario Paolucci xehed illi hu l-amministratur ta' Tigne Seafront Sliema Association bin-numru 2617 u kien ilu jamministra l-Blokk numru 18 Tigne Seafront, Sliema ghal hames snin. Fil-laqgha tal-14 ta' Diembru 2018 kien gie approvat il-budget minn kulhadd fejn kienu ser jsiru spejjez *straordinarji* peress illi l-blokk kellu xi tletin sena u kien ser jigi installat lift gdid. Il-minuti u l-budget kienu gew approvati fil-laqgha segwenti tas-6 ta' Mejju 2019 (Dok MP1). Fil-laqgha tas-16 ta' Ottubru 2019,minuti Dok MP2, il-konvenuta kienet akkompanjata minn huha fejn gie deciz li kienu ser jziedu il-lift ghal-livell tal-bejt u b'hekk l-ammont kien ser jizdied minn dak tal-ewwel budget. Dawn iz-zewg budgets gew approvati b'mod unanimu u iffirmati mis-sidien kollha, inkluza l-konvenuta. Fis-16 ta' Frar 2021 saret laqgha ohra, minuti Dok MP3, sabiex jisiru l-ahhar pagamenti ghax-xogholijiet fejn il-konvenuta kienet ukoll prezenti u akkompanjata, din id-darba minn bintha. Kien hemm laqgha ohra fid-9 ta' Dicembru 2021, Dok MP4, fejn attendiet ukoll il-konvenuta u kienet iffirmat ukoll il-minuti MP5 li gew approvati f'Marzu 2023. il-lift seta' jinfetah minn zewg nahhat u kull

sid kellu l-possibilta' li jhallas €3200 zejjed jekk ried li tinfetah fuq zewg nahhat fis-sular tieghu. Nehhew ukoll it-tarag li kien hemm biex il-lift tkun tista' tigi accessata minn wheelchair. Hu biss kien ghazel li l-lift tinfetah fuq iz-zewg nahhat u hallas €3200 izjed ghaliha.Il-konvenuta kienet qalet li ma kinitx lesta thallas, ghax il-lift kienet tinfetah fuq iz-zewg nahhat ghal flat numru 8 u ma riditix thallas ghal dan, ghalkemm kien uriha l-invoice minn fuq il-kompjuter li hi ma kellha ebda hlas zejjed. Ipprezenta kopji tal-kommunikazzjoni li bghat lill-konvenuta dwar l-ammont pendenti Dok MP6 sa MP11. Fil-kontro ezami jghid illi l-lift jitla' ghaxar sulari b'kollox, mill-livell 0 sal-livell 9, li huwa livell tal-bejt . Qabel il-lift kien jieqaf fil-livell 8. Is-sular zejjed tal-bejt huwa ghal uzu tal-condominium ghal manutenzjoni peress illi qabel l-access ghal bejt mill0ahhar sular kien biss bit-tarag. Il-budget ta' MP1 kien bbazat fuq stima u l- budget MP2 kien bbazat fuq stima ohra fejn tidhol il-lift. Kien hemm zieda ta' €13,700 izda din kienet ghax is-sidien kollha, kif ukoll Astrid Cassar, iddecidew li juzaw id-ditta Schindler ghal numru ta' ragunijiet, fosthom li kien ser jkollhom kabina ikbar li tidhol ukoll wheelchair u ghalhekk kellhom jkabru ukoll is shaft. Kien hemm zieda ukoll tal-irham ghax l-irham kellu jinbidel u din ma kinitx previzta minn qabel. Kien hemm ukoll xogholijiet zejda li kellhom jsiru ghax qabel fl-entratura kien hemm it-tarag. Hu kellu jiehu decizjoni wahdu waqt illi kien hemm il-haddiema ghax il-haddiema ma setghux jistennew u kien fiz-zmien il-covid meta ma setghetx jiltaqghu. Ix-xogholijiet tlestew izda kien jonqos il-*fire extinguishers* u li jghattu s-servizzi. Il-minuti tad-9 ta' Dicembru 2021 gew approvati fl-20 ta' Marzu 2023, ghax fl-2022 ma kienx hemm laqgha, izda il-kovenuta m'approvathomx f'Marzu 2023 ghalkemm kienet iffirmathom fid-9 ta' Dicembru 2021. Il-kontribuzzjoni dovuta ghas-sena 2019 kien ghadu ukoll pendenti. Gew ipprezentati ukoll il-permess mahrug mill-Awtoirta' tal-Ipjannar kif ukoll rapport tax-xogholijiet tal-komun Dok MP12 u MP13.

Fl-24 ta' Mejju 2023 giet ipprezentata l-affidavit tal-konvenuta Astrid Cassar li qalet illi hi ma tistax tinzel hames sulari tarag u t-tibdil tal-lift li kellu jdum 6 gimghat, minflokk dam sentejn. Ilmentat li l-attur ma zammx mar-regoli tal-condominium u ma kienx jurihom *samples* u ha d-decizjonijiet wahdu. Hi kienet taghtu stima ta' lift izda hu lanqas biss ta' kasha u ddecideda wahdu li jaghmel lift ghal 6 persuni u ghalhekk kellha bzonn tibdil fl-istrutura li konsegwenza taghhom zdiedu l-ispejjez kif ukoll il-problemi. Ir-residenti l-ohra ma kienux jafu bil- possibilita ta' zewg bibien fil-lift sakemm ricentament inqala' l-kartun. L-attur bidel iz-zewg bibien tal-komun ukoll li kienu twahlu sena qabel flimkien mal-intercom li kienu ghadhom godda u hi kienet ghadha tistenna l-unit fil-living room taghha. Il-haddiema fil-flat tieghu kienu ghamlu hsara fil-lift ghax kienu jtellghu affarijiet tqal. Kien ghamel tlett pontijiet fis shaft li ma kienux necessarji izda hu juzah fil-livell tieghu biex jacessa l-apartament l-iehor. Bidel il-pajpijiet tal-bejt izda hi irrifjutat li tbidel taghha ghax kienet bidlithom xi sena qabel. Saru xi *drains* illegali fuq il-gallariji ta' quddiem ghax taghha kienu differenti. Il-bieb zejjed fuq in-naha l-ohra tal-lift huwa ghal appartament tieghu biss. B'hekk hi talbitu jnehhi dawn l-ispejjez mill-kont taghha u lanqas qatt ma tahom rendikont tal-kontribuzzjonijiet. M'ghandhomx persuna li tnaddaf il-komun u il-komun kien ghadu bil-wires mdendlin. L-attur kellu ukoll hafna imbarazz tiegh fil-livell tal-bejt. L-ahhar pagament kellu jsir meta ix-xoghol jkun lest izda kien ghadu mhux lest sal-llum. Fil-kontro ezami hi tghid li d-dewmin ma kienx minhabba x-xogholijiet marbuta mal-lift ghax dak kien l-ewwel li tlesta. Ikkonfermat li tnehhew it-tarag ghal lift fis-sular tat-triq. Cahdet li giet muriha stima tal-lift ghal sitt persuni matul l-AGM u lanqas dwar *double doors* tal-lift ma kien hemm qatt diskussjoni, indunat meta inkixef il-kartun ghax ghamel kollox kif kien jaqbel lilu. Hi stess kienet tatu stima izda lanqas biss fetaha jew hares lejha u kienet irhas u b'inqas

inkonvenjent. Zbaljat meta iffirmat il-karti ghax kienu marru wara l-bieb taghha u qalula biex tiffirma u lanqas kienet taf x'qieghda tiffirma. Ma kinitx taf jekk kienx biex jiftah kont il-bank, il-minuti gerneralment kienet tiffirmhom wara l-AGM. Kienet prezenti ghal AGM izda ma setghet tifhem xejn bl-istorbju. Ikkonfermat li kienet il-firma taghha a foll 39 u 45 izda cahdet li kienet il-firma taghha a foll 25 u kellha dubju dwar l-inizjali a foll 48. Il-pontijiet f'livelli differenti intuzaw ghax xogholijiet u Marino hallas ghalihom. Ma kinitx taf fuq il-permess imma xi hadd kien qalilha li kien bla permess. Hi kellha *d-drain* taghha u kien jaqleb in-naha l-ohra u qalilha li kellha ragun u b'hekk ma riditx thallas ghalihom. Cahdet li l-pajpijiet fuq il-bejt kienu fl-istat hazin ghax kienet bidlet taghha sena qabel izda kienet qablet li jinbidel it-tank tal-ilma.

Giselle Micallef Grimaud, bint Astrid Cassar, ipprezentat l-affidavit fejn stqaret li kienet familjari ma' kif ghandu jitmexxa condominium u ilmentat li l-attur ma kienx tahom tlett stimi fuq il-lift, planters jew xogholijiet ohra. Ommha stess kienet tatu stima, izda qatt ma ghaddiha lil sidien l-ohra jew irrefera ghaliha. Ix-xogholijiet tal-lift bdew max-xogholijiet tieghu personali li kienet konflitt u l-ispiza tal-lift zdiedet sostanzjalment minghajr konsultazzjoni. Meta gie mistoqsi dwarha qal li minhabba fil-Covid, izda ghalkemm seta' jaghmel *on line meeting* dan m'ghamlux. Il-progett twaqqaf ghal sena u nofs biex il-haddiema jahdmu fl-appartament tieghu. Meta inqala' l-bieb tal barra is-sidien kienu f'periklu ghalkemm ma kellux ghalfejn jinbidel ghax kien tbiddel is-sena qabel. Il-pajpijiet mal-faccata kienu illegali u s-*scaffolding* fis shaft minghjar l-apporvazzjoni tas-sidien l-ohra. l-intercom inbidel minghajr il-kunsens tas-sidien u minghajr in-numru tal-appartamenti fuqhom u s-sistema qisha tal-lukandi biex takkomoda lilu minhabba l-appartament tieghu. Kien halla lil ommha b'unit tal-intercom wahda ghalkemm kienu talbuh tnejn u lanqas ried jaghtiha d-dettalji tal-agent. Innotaw li l-lift kellu zewg bibien li kienu jinfethu biss fis-sular tal-attur u l-ghazla tal-lift sar ghal beneficcju tieghu biss u l-haddiema tieghu kienu kisru l-art tal-lift. Kellu zewg appartamenti fil-livell tieghu u studio fuq il-bejt allura kellu jhallas aktar mis-sidien l-ohra. Ommha kienet lesta thallas kif jitlesta x-xoghol ghax minkejja li ghaddew tlett snin ix-xoghol kien ghadu mhux lest. M'hu veru xejn li jsir it-tindif u qatt ma jaghti rendikont tal-infieq. L-AGM issir f'post storbjuz meta l-maggoranza tas-sidien huma akbar minn 70 sena u fl-ahhar jghaddilhom karta biex jiffirmaw u hafna drabi lanqas jkunu jafu x'qeghdin jiffirmaw.

Xehdet Justine Odom, bint il-kovenuta, illi meta l-attur inhatar bhala amministratur kien hemm il-pjan li jinbidel il-lift. Kien hemm numru ta' irregolaritajiet u l-prezz tal-lift beda jizdied minn €9000, ghal €10,000 u wara ghal €14,000 ghal kull flat, b'differenza totali ta' €32,000, minghajr ma jghaddi ircevuti. L-attur kien kull darba jhabbat il-bieb ghal izjed flus u l-laqghat jsiru f'post storbjuz fejn ommha ma tkunx tista' tisma ghax ghandha problema ta' smiegh kif ghandhom hafna mis-sidien l-ohra li hafna minnhom huma anzjani. Hi ma kinitx prezenti ghal din il-laqgha imma kienet qaltilha ommha. Il-minuti jigu iffirmati fil-laqgha ta' wara minghajr ma jinqraw jew jinghataw kopja qabel. Minn tibdil fil-lift zdiedu hafna spejjez ohra, li ma jaqblux maghhom. Hi ipprezentat zewg e mails li bghatet lil attur, kif ukoll ittra lil avukat tieghu. Huma kienu qeghdin jikkontestaw l-ammont ta' €787 li hemm f'Dok MP6, li kienet is-sistema tal-plumbing li kien hemm fuq il-bejt ghax kienu ghadhom kif bidluha u d-drenagg tal-gallarija ghax ghaqdu s-sistema ma' ta' l-ohrajn li kienet illegali u kienu qalu lil attur li kien acetta li taghha kien ser jkun separat. F'Dok MP8 ma tafx kif l-ammont ta' 787 zdied ghal 987. Hemm ammonti ghal cleaner minkejja li ma kienx hemm cleaner mill 2020.L-attur qatt ma tahom stimi tal-planters, security cameras jew jurihom il-kontijiet tad-dawl tal-

komun. L-attur kellu zewg appartamenti fis-sular tieghu u kellu ukoll kamra fuq il-bejt bhal studio. Ix-xogholijiet ghadhom mhux lesti, hemm irhama mksira, irhama li swieded u wires mdendlin,ipprezentat hames ritratti Dok JO4 li kienet hadet hi stess gurnata qabel. Fil-kontro ezami ikkonfermat illi ma kinitx irreferit l-ilmenti taghha lil Malta Arbitration Tribunal ghax hasbet li l-attur kien ser jirregolizza ruhu. Ikkonfermat ukoll li ommha ma kinitx ghada halset l-ammont dovut ghax-xogholijiet pendenti ghax dawn kellhom jithalsu kif ix-xoghol jitlesta. Skond hi ommha kellha thallas 200 ghax-xogholijiet pendenti minkejja li kien hemm spjegazzjoni ta' ammonti ferm akbar fl-ittra Dok MP11.

It-Tribunal ra d-dokumenti kollha li gew ipprezentati u jirrizulta illi fil-laqgha tal-14 ta' Dicembru 2018 il-budget gie approvat b'mod unanimu. Dan il-budget kien jinkludi stima ta' lift gdid u x-xogholijiet tal-pajpijiet, drenagg u tankijiet. Huwa minnu li fil-budget tas-16 ta' Ottubru 2019, l-ispiza tal-lift zdiedet b'mod konsiderevoli izda il-minuti u l-budget gew approvati b'mod unanimu, inkluz mill-konvenuta. It-Tribunal jinnota ukoll illi il-possibilita' li s-sidien kellhom l-ghazla li l-bieb tal-lift jinfetah direttament fl-appartament taghhom (bhala t-tieni bieb fl-istess sular) a spejjez ta' €3200 ghal kull sular, issemiet propju fil-laqgha tal-14 ta' Dicembru 2018. Ghalhekk m'huwiex minnu li hadd ma kien jaf b'din il-possibilita' qabel ma inkixef il-kartun, ghalkemm jidher li l-attur biss ghazel din il-possibilita'. Kien fil-laqgha tad-9 ta' Dicembru 2021 li l-konvenuta talbet kjarifika dwar jekk fil-fatt l-attur kienx hallas ghaliha hu u mill-minuti jirrizulta illi uriha kopja tal-ircevuta minn fuq il-kompjuter. Ghalkemm il-konvenuta ghazlet li ma tapporvax il-minuti tad-9 ta' Dicembru 2021, skond l-artikolu 9(4) ta; Kap 398, gjaladarba l-minuti gew approvati minn *zewg terzi mill-oqsma rapprezentanti waqt laqgha ...il-condomini kollha għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjeż ta' dak it-tibdil kollu fi proporzjon għall-ishma tagħhom.*

B'referenza ghal ilmenti tal-konvenuta dwar spejjez li tqies mhux gustifikati dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal-Artikolu 11(5) tal-Kap 398, l-Att Dwar Il-Condominia li tghid*: Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta'dawk l-ispejjez ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijietli għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista'jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.* Ghalhekk dan it-Tribunal m'ghandux il-kompetenza biex jidhol fil-mertu.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tal-attur fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-Block bin-numru 18, Tigne Seafront, Sliema u jordna lil konvenuta sabiex thallas is-somma ta' elfejn u disa' mitt euro (€2900) bl-interessi mill-14 ta' Ottubru 2022[1] sal-hlas shih u effettiv. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri huma a spejjez tal-konvenuta.

**Avukat, Leontine Calleja LL.D.**

**GUDIKATUR**

[1] Data ta' meta giet ipprezentata l-kawza odjerna.