FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' Ottubru, 2024

Talba Nru: 18/2023MD

Karl Zammit (K.I. nru 271187M)

Stephanie Azzopardi (K.I. nru 480692M)

Yosef El Khatib (K.I. nru 559489M)

Vs

Sario Saliba (K.I. nru 420887M)

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fis-17 ta' Jannar, 2023[1] permezz ta' liema l-atturi talbu sabiex il-konvenut jiġi ordnat iħallas l-ammont ta' erbat'elef, disa' mija u erba' ewro u tminn ċenteżimi (€4,904.08) rappreżentanti xogħolijiet neċessarji ta' *finishings* fil-komun, li kienu responsabilita' tal-konvenut bħala l-iżviluppatur tal-blokka li ma baqgħu qatt ma tlestew u fejn saru x-xogħlijiet ma kienux kollha skont is-sengħa u l-arti; bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta ppreżentata fl-24 ta' Mejju, 2023[2] fejn il-konvenut eċċepixxa:

[1] A fol 1 et seq tal-proċess
[2] A fol 7 et seq tal-proċess

Il-konvenut qiegħed jirrespinġi t-talba tar-rikorrenti u dan bħala infondata fil-fatt u fid-dritt l dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla u irrita stante illi r-rikorrenti m'għandhomx il-locus standi sabiex iressqu din il-kawża, stante li ai termini tal-Artikolu 17(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta), ladarba din l-azzjoni titratta dwar parti tal-block ta' appartamenti in kwistjoni li hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta' Merill Court Association li għandu l-kapaċita' ġudizzjarja u legali li jħarrek il-Condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek għar-rigward ta' kull ħaġa li għandha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, u għalhekk il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi fit-tieni lok wkoll in linea preliminari, il-konvenut m'huwiex il-leġittimu kuntradittur stante li m'għandu l-ebda obbligu li jagħmel manutenzjoni fil-partijiet komuni;*

3. *Illi fit-tielet lok u fil-mertu mingħajr preġudizzju għas-suespost ix-xogħlijiet fil-komun kienu tlestew żmien ilu mil-konvneut u kienu r-rikorrenti stess li għamlu l-ħsara fil-partijiet komuni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima esebita mar-rikors promotur f'kwalunkwe każ hija eċċessiva u esaġerata;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvneut dejjem esegwixxa x-xogħlijiet skont is-sena u l-arti;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Sema x-xhieda prodotta.

Ra l-affidavits prodotti.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Sema s-sottomissjonijiet tal-partijiet limitatament fuq iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza preliminari fuq l-eċċezzjonijiet preliminari.

Fatti fil-Qosor

L-atturi qed jitolbu li l-konvenut iħallas is-somma ta' erbat'elef, disa' mija u erba' ewro u tminn ċenteżimi (€4,904.08) rappreżentanti xogħolijiet neċessarji ta' *finishings* fil-komun, li kienu responsabilita' tal-konvenut bħala l-iżviluppatur tal-blokka li ma baqgħu qatt ma tlestew u

fejn saru x-xogħlijiet ma kienux kollha skont is-sengħa u l-arti. Il-konvenut min-naħa tiegħu u *in linea* preliminari eċċepixxa li l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla u irrita stante illi r-rikorrenti m'għandhomx il-*locus standi* sabiex iressqu din il-kawża, stante li *ai termini* tal-Artikolu 17(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta), ladarba din l-azzjoni titratta dwar parti tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni li hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta' Merill Court Association li għandu l-kapaċita' ġudizzjarja u legali li jħarrek il-Condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek għar-rigward ta' kull ħaġa li għandha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, u għalhekk il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u li m'huwiex il-leġittimu kuntradittur stante li m'għandu l-ebda obbligu li jagħmel manutenzjoni fil-partijiet komuni. Fil-mertu eċċepixxa li x-xogħlijiet fil-komun kienu tlestew żmien ilu mil-konvenut u kienu r-rikorrenti stess li għamlu l-ħsara fil-partijiet komuni, l-istima esebita mar-rikors promotur f'kwalunkwe każ hija eċċessiva u esaġerata, u li dejjem esegwixxa x-xogħlijiet skont is-sena u l-arti.

Provi prodotti

Ra l-affidavit ta' **Sario Saliba**[3] li permezz tiegħu ddikjara huwa bennej u kuntrattur u ilu jaħdem dak ix-xogħol għal dawk l-aħħar tnax (12)-il sena, liema xogħol wiret mingħand missieru. Żviluppa l-blokka magħrufa bhala "Merill Court" fi Triq il-Kandlora, Żebbuġ, Malta, liema proprjeta' bdiet tinbena fis-sena 2018 u kienet mibnija fi żmien sena. Dan il-proġett kien jikkonsisti *f'maisonette*, tlett appartamenti u *penthouse*. L-appartamenti u l-*penthouse* għandhom entratura u servizzi komuni. Minbarra li kien jaħdem hu fuq dan il-proġett ikkonferma li kien ukoll inkariga lil George Saliba li huwa bennej u *turnkey contractor*. Ikkonferma li kien iffirma tlett (3) kuntratti ta' bejgħ fl-atti tan-nutar Dottor Jean Carl Debono u ċioe' wieħed fl-għaxra (10) ta' Ottubru, 2019 ma Stephanie Azzopardi għal bejgħ tal-appartament bin-numru wieħed (1), ieħor fid-dsatax (19) ta' Diċembru, 2019 ma Yosef El-Khatib għal bejgħ tal-appartament bin-numru tlieta (3), u ieħor fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru, 2019 ma Karl Zammit għal bejgħ tal-appartment bin-numru tnejn (2). Fil-kuntratti kollha flimkien mal-appartament in kwistjoni ġie mibjugħ sehem indiviż tal-partijiet komuni, servizzi u amenitajiet fil-blokk tal-appartamenti intizi għall-użu komuni u għall-utilita' komuni mis-sidien tal-blokk ta' appartamenti. Fl-ebda kuntratt ma kien hemm xi lista ta' *finishings* li hu qabel magħha li kellu jagħmel għal partijiet komuni. Minkejja dan, peress li hu żamm il-*penthouse* kellu kull interess li l-komun jkun *finished* bi *standards* għoljin. Kien għażel li jpoġġi l-irħam flok madum fil-partijiet komuni, xi ħaġa li ma kienx obbligat li jagħmel. Peress li jeżiżtu iktar minn tlett (3) appartamenti fil-blokka ġiet appuntatata amministratur, Marisa Grixti, sabiex tamministra l-partijiet komuni. Ix-xogħolijiet fil-komun kienu tlestew minn kollox inkluż tibjid u żebgħa liema xogħolijiet saru skond is-sengħa u l-arti. Kull ma kien baqa' li jsir kien metru kwadru (1m2) irħam taħt it-taraġ, li ma kienx sar sabiex jdaħħlu l-proviżta tal-ilma mil-Enemalta. Qal li dawn ix-xogħolijiet ilhom li tlestew mis-sena 2020 u f'dak iż-żmien ir-residenti kienu għadhom ser jibdew jgħixu fl-appartament rispettiv tagħhom. Kien hemm minn saħansitra kien għadu ser jibda l-*finishes* ta' ġewwa l-appartament tiegħu. Meta beda jsir ix-xogħol ta' *finishes* fl-appartamenti kien hemm numru ta' ħaddiema li kienu qegħdin jużaw il-komun kontinwament b'konsegwenza li l-ħitan tal-parijiet komuni ġew milquta u saru numru ta' danni. Fis-sena 2021 kienu kelmuh r-residenti u talbuh sabiex jerġa' jbajjad il-

[3] A fol 36 et seq tal-proċess, affidavit esebit fis-seduta tal-24 ta' Ottubru, 2023

partijiet tal-komun peress li xi partijiet mill-ħitan kienu mtajrin b'konsegwenza tal-materjal li kienu qegħdin itellgħu biex jagħmlu l-*finishes* ta' ġewwa. Minkejja li ma kellu ebda obbligazzjoni jagħmel dan ix-xogħol, peress li din hija l-linja tax-xogħol tiegħu, u peress li kellu kull interess li l-komun jidher tajjeb, kien aċċetta, fejn kien ukoll dar xi partijet mis-*shaft.* Illum-il ġurnata l-partijiet komuni ilhom lesti għal aktar minn tlett (3) snin u għalhekk f'dan l-istadju jrid isir xogħol ta' manutenzjoni, liema xogħol m'huwiex responsabblita' tiegħu, iżda hija kwistjoni li trid titqajjem fil-laqa' annwali ġenerali tal-*condominium*.

Sema' x-xhieda ta' **Mariza Grixti**[4] li ddikjarat li hija l-amministratur tal-blokka Merill Court fi Triq Gandlora, Żebbuġ u ilha appuntata mil-15 ta' Settembru, 2022[5]. Saret l-*annual general meeting* meta ġiet appuntata u issa jmisshom AGM ieħor, u hemm data ffissata. Fl-AGM tal-15 ta' Settembru kienu semmewlha li kien hemm xi sitwazzjonijiet fil-komun u anke fil-flats li kienu qegħdin ikelmu lil kuntrattur dwarhom, u hu ma daħlitx fiha għaliex hija sitwazzjoni bejn l-kuntrattur u l-*owners*. Qalet li hi ma tidħolx fil-kwistjoni tal-komun għaliex hija bħala amministratur ma tagħmilx *finishings*, iżda tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-blokka. Fis-sena 2018 ma tafx jekk kienux saru xogħolijiet ta' manutenzjoni. Minn meta bdiet amministratur hija saru xogħolijiet fuq il-lift, iżda bħala żebgħa u dawk l-affarijiet ma sarux.

Fil-kontro-eżami spjegat illi għalkemm fl-AGM isemma li kien hemm xi kwistjonijiet mal-iżviluppatur, hija ma daħlitx fiha.

Sema x-xhieda ta' **Yosef El Khatib**[6] li ddikjara li xtara l-proprjeta' tiegħu fis-sena 2020 mingħand il-konvenut. Meta ffirma l-kuntratt ta' xiri, il-komun ma kienx lest, iżda l-konvenut kien wegħdu li jlesti l-lift kif ukoll il-partijiet komuni. Il-lift dam biex jitlesta u l-komun baqa' kif kien bħal meta daħlu bil-konstruzzjoni. Hemm nuqqas ta' partijiet ta' kisi, *bad workmanship* ta' tpoġġija ta' irħam u kif ukoll ta' *skirting*. Semma li hemm difetti u bħala eżempju semma kellu jsir bieb li eventwalment ma twaħħalx f'dak il-post u għadhom eżistenti l-*points* u l-*fittings* ta' fejn kellu jitpoġġa dan il-bieb. Fis-*shaft* għad jonqos ħafna toqob madwar il-katusi li qatt ma tlestew u għadu dieħel l-ilma fihom. Fil-kuntratt hemm illi kellu jinħatar amministratur. Stennew lil kuntrattur ilesti sabiex jaħtru l-amministratur u joħdilhom ħsieb bħal ma għandhom fil-kuntratt. Baqgħu jikkomunikaw mal-kuntrattur sas-sena 2021 u bagħtu ittra uffiċjali iżda x-xogħol baqa kif kien. Lill-amministratur kienu qalulha li hi tieħu ħsieb l-affarijiet tal-amministratur u huma ser jieħdu ħsieb l-affarijiet legali.

Fil-kontro-eżami[7] qal li meta l-atturi kkuntattjaw lil konvenut li kien b'mod verbali, il-konvenut kien mar jara l-komun u jekk kien hemm kienu affarijiet żgħar. B'referenza għar-rapport tal-Perit datat 21 ta' Frar 2022 fuq suġġeriment li l-*protective coating* ma żżarmax qal li dak tal-lift u m'għandux għalfejn jaqilgħu hu. Meta nbiegħu l-appartamenti għaliex inbiegħu fi żminijiet differenti, il-komun ma kienx fi stat komplut. Qal li l-faċċata saret tajjeb, ikkonferma li l-*iskirting* ma kienx komplut, kien hemm biċċa taħt fejn jinsabu l-*meters* tad-dawl fejn hemm irħama nieqsa u kienet fl-obbligu tiegħu li jagħmilha, ikkonferma li l-burdura tal-lift setgħet saret aħjar. Ma qabilx li kien hemm affarijiet fis-*shaft* li ma sarux skont is-sengħa u l-arti.

---

[4] A fol 37 et seq tal-proċess, xhieda datata 24 ta' Ottubru, 2023
[5] A fol 39 tal-proċess
[6] A fol 40 et seq tal-proċess, xhieda datata 24 ta' Ottubru, 2023
[7] A fol 62 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 30 ta' Jannar, 2024

Fil-kontro-eżami qal li x-xogħol ta’ tibid fil-komun qatt ma sar. Qal[8] li fil-kuntratt ma hemmx inkluż *finishes* u li lanqas ma kellhom xi lista dwar *finishes* tal-komun.

Konsiderazzjonijiet

Il-konvenuti eċċepew żewġ eċċezzjonijiet *in linea* preliminari u għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-eċċezzjonijiet preliminari mogħtija waħda waħda.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija li l-*azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla u irrita stante illi r-rikorrenti m’għandhomx il-locus standi sabiex iressqu din il-kawża, stante li ai termini tal-Artikolu 17(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta’ Malta), ladarba din l-azzjoni titratta dwar parti tal-block ta’ appartamenti in kwistjoni li hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta’ Merill Court Association li għandu l-kapaċita’ ġudizzjarja u legali li jħarrek il-Condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek għar-rigward ta’ kull ħaġa li għandha x’taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, u għalhekk il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju*.

L-Artikolu 17 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi:

> *(1) Għar-rigward ta’ kull ħaġa li jkollha x’taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.*
>
> *(2) L-amministratur jista’ jiġi mħarrek dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b’kull ordni magħmul minn xi awtorità dwar ħwejjeġ li jolqtu l-partijiet komuni.*
>
> *…*

L-attur Yosef El Khatib spjega illi l-kawża odjerna ġiet imressqa stante li l-konvenut kien il-kuntrattur li xtara mingħandu u għaliex il-komun ma kienx fi stat lest. Mill-kopja tal-kuntratti ta’ bejgħ esebiti mill-attur Karl Zammit u ċioe’ dak ta’ bejn Sario Saliba u Stephanie Azzopardi fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono tal-10 ta’ Ottubru 2019[9] u dak ta’ bejn Sario Saliba u Yusef El-Khatib fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono fid-19 ta’ Diċembru, 2019[10] għal-liema żewġ kuntratt ma ġietx kontestata l-veraċita tagħhom u addirittura l-konvenut għaraf il-firma tiegħu, il-klawsola 19 taż-żewġ kuntratti tgħid *“Il-Venditur kien obbliga ruħu li jikkompleta l-komun tal-kumpless…”*.

Il-konvenut fl-affidavit tiegħu ddikjara illi fil-kuntratt ma hemmx lista ta’ *finishings* fejn hu qabel max-xerrejja li kellu jagħmel fil-partijiet komuni. Żied jgħid li għamel li jagħmel xi xogħlijiet bħal irħam flok poġġa madum fil-partijiet komuni u dan minħabba li żamm il-

[8] A fol 60 et seq tal-proċess, kontro-eżami ulterjuri datat 30 ta’ Jannar, 2024
[9] A fol 79 et seq tal-proċess
[10] A fol 87 et seq tal-proċess

penthouse u għalhekk ried li l-komun ikun *finished* bi *standards* għoljin. Fil-kontro-eżami qal li hu kellu l-obbligazzjoni li jlesti kollox, bħal kisi u dawl. Ikkonferma li kien hemm affarijiet li ma kienux kompluti fil-partijiet komuni bħal *skirting* u dan għaliex il-bibien kienu għadhom ma lestewhomx u wara li tlestew il-bibien l-*iskirting* għadu fil-garaxx. Ikkonferma wkoll li hemm biċċa rħama li għadha ma tqiegħditx, u li l-burdura tal-lift setgħet saret aħjar. Illi dawn in-nuqqasijiet li kkonferma l-konvenut jirriżultaw anke fir-rapport redatt mill-Perit Joseph Attard datat 21 ta' Frar, 2022[11].

Illi *in oltre*, mit-talba hekk kif postulata jirriżulta illi t-talba attriċi hija dwar *finishings* tal-komun kif ukoll għal xogħol fil-komun li ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u mhux dwar il-manutenzjoni tal-istess komun hekk kif isostni l-konvenut.

Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni preliminari eċċepita mil-konvenut hija *li m'huwiex il-leġittimu kuntradittur stante li m'għandu l-ebda obbligu li jagħmel manutenzjoni fil-partijiet komuni.*

L-atturi permezz tal-kawża odjerna qegħdin jitolbu li jsiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex jitlesta l-komun u mhux sabiex issir il-manutenzjoni tal-komun. Mill-kuntratti esebiti jirriżulta illi l-atturi xtraw il-proprjeta' tagħhom mingħand il-konvenut. Fix-xhieda tiegħu l-konvenut iddikjara li fadal xi affarijiet li għadhom iridu jsiru fil-komun u li kien hemm x'seta sar aħjar. Għalhekk, il-kawża titratta dwar obbligazzjonijiet kuntrattwali bejn il-partijiet.

Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-vertenza billi jiċħad iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari, u ċioe' sabiex l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u li ma huwiex il-leġittimu kontradittur u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din il-vertenza titħallas unikament mill-konvenut.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur

< Sentenza In Parte>

[11] A fol 2 et seq tal-proċess