



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2008

Avviz Numru. 292/2005

MTMW Limited

vs

**Panor Limited,
Lawrence Paul Wismayer u
Simone Cefalu`**

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-17 ta' Meju, tas-sena 2005, li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti biex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jirriparaw jew ibiddu a spejjez taghom, bhala s-sidien tal-bejt u l-arja sovrastanti l-flat numru 54,

Kopja Informali ta' Sentenza

Panorama Buildings, Bay Junction, St. Julians, proprjeta` tas-socjeta` attrici, is-saqaf ta' l-istess flat, stante li tali bejt u saqaf ghandhom hsarat strutturali gravi hekk kif jidher mir-rapport peritali hawn anness, (Dok MTMW 1), liema hsarat huma r-responsabbilita` unika tal-konvenuti;

2. Fin-nuqqas li jaghmlu dawk ir-riparazzjonijiet jew tibdil ordnati fiz-zmien talvolta prefiss;

3. Illi tordna u tawtorizza lis-socjeta` attrici twettaq hija stess, taht l-awtorita` ta' perit nominand ghall-iskop, dawk ir-riparazzjonijiet jew tibdil necessariji tal-istess saqaf, u dan a spejjez tal-istess konvenuti;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, jhallsu wkoll id-danni kollha sofferti mis-socjeta` attrici kagun tal-istess hsarat;

5. Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri interpellatorji, u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

6. Illi ghal finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tar-riparazzjonijiet u danni ma jeccedux il-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha datata d-19 ta' Lulju tas-sena 2005, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-qorti ghax skond l-Att XXIX tal-1997 gialadarba si tratta tad-drittijiet ta' kondominju, dawn ghandhom jigu riferiti ghall-Arbitragg skond it-taqsimha IV tal-Att tal-1996 dwar l-Arbitragg sabiex din tigi deciza skond il-ligi ta' Malta minn arbitru uniku li jinhatar mic-Chairman tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta u dan a tenur tal-Artikolu 26 tal-Att XXIX tal-1997 u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi bla pregudizzju ghal premess id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante n-nuqqas ta' ntegrita ta' gudizzju peress li l-bejt in kwistjoni huwa wzat minn diversi utenti ohrajn fosthom LMK Limited, JBW Limited u l-istess atturi u ghalhekk skond l-Att XXIX tal-1997 l-istess utenti huma koresponsabbli ghall-hsarat tal-bejt u ghalhekk se mai, koresponsabbli wkoll biex ihallsu ghall-ispejjez tal-istess, u ghal din ir-raguni wkoll ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi fil-mertu dwar l-ewwel talba u bla pregudizzju ghall-istess, il-hsarat mhumiex gravi u jikkonsistu mhux fi bdil ta' soqfa imma se mai, ta' parti mill-istess kif iccertifika l-Perit Grixti Soler skond certifikat minnu mahrug fit-13 ta' Jannar tas-sena 2005 u 22 ta' Gunju tas-sena 2005 li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti LW1 u LW2;

4. Illi l-hsarat mhumiex responsabbilita' tal-konvenuti imma se mai, ghandhom jithallsu in kwantu ghan-nofs indiviz mill-istess atturi u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor bejn il-konvenuti u LMK Limited, JBW Limited u l-istess MTMW Limited;

5. Illi in kwantu jirrigwarda t-tieni talba u cioe', dik rigwardanti t-talba ghall-kundanna tad-danni, din ukoll ghandha tigi michuda bl-ispejjez mhux biss ghax ma gewx kawzati ebda danni lis-socjeta` attrici izda wkoll ghax l-istess talba mhix preceduta b'talba sabiex il-konvenuti esponenti jigu dikjarati responsabbli ghall-istess danni u ghalhekk, kif formulata, l-istess talba ma tistax treggi u ma tistax tigi milqugha u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici;

6. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-decizjoni preliminari taghha datata s-16 ta' Mejju tas-sena 2006 fejn ghar-ragunijiet hemm premissi cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi issa hi f'posizzjoni li tipprocedi ghall-analizi tat-tieni eccezzjoni preliminari u ghall-meritu veru u propju tal-vertenza de quo;

Ikkunsidrat:

Illi l-analizi tal-fatti kif esposti mis-socjeta` attrici jista' jigi elenkat bil-mod segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' l-appartament bin-numru 54, "Panorama Buildings", Bay Junction, San Giljan, li qiegheed sitwat fi blokk shih ta' dsatax (19)-il appartament, izda li l-arja taghhom tappartjeni lis-socjeta` Panor Limited;

2. Illi l-appartament indikat fil-paragrafu precedenti qiegheed sitwat fuq in-naha tal-blokk fejn tahtu hemm is-segwenti appartamenti:

i. Appartament numru 12, bl-arja proprjeta` tas-socjeta` konvenuta Panor Limited;

ii. Appartament iehor, fejn in-numru tieghu la gie traskritt u lanqas korrett li flimkien ma' l-arja tieghu jappartjeni lill-imsemmija socjeta` konvenuta fuq indikata;

iii. Appartament numru 34, bl-arja tieghu, appartenenti lill-konvenut Lawrence Wismayer;

iv. Appartament numru 44 li l-arja tieghu tappartjeni lill-konvenuta Simone Cefalu`;

3. Illi nonostante din l-indikazzjoni moghtija mir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan aktar tard isostni li l-

Kopja Informali ta' Sentenza

arja fuq indikata hi effettivament indiviza – u mhux esklussiva kif seta' ta l-impressjoni originarjament;

4. Illi di piu`, kull min ghandu servizzi fuq il-bejt in dizamina ghandu wkoll access ghall-istess bejt;

5. Illi l-bejt sovrastanti l-appartament numru 54 jirrizulta li ghandu xi hsarat ikkagunati bix-xita tul iz-zminijiet ghal snin twal, (ara fol 36), ghalkemm id-difetti riskontrati jidhru li huma ta' natura minima u mhux estizi mas-saqaf kollu u li adirittirua l-perit tal-konvenuti jsostni li meta mar jeffettwa access fuq il-bejt de quo "id-difetti kienu rizolti", (ara fol 39);

6. Illi pero` jirrizulta li inkwilina li kienet tabita regolarment fl-imsemmi appartament kellha tinterrompi hesrem l-inkwilinat taghha minhabba xi problemi li kienu qed isehhu fis-saqaf billi kienu qed jaqghu bicciet ta' barra mill-gallarijiet minn zmien ghal zmien;

7. Illi ghaldaqstant is-socjeta` attrici ghazlet li tipprocedi bil-kawza odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi l-posizzjoni kif sostenuta mill-konvenuti tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi meta s-socjeta` proprjetarja originarja giet diviza f'seba' socjetajiet fit-18 ta' Dicembru ta' l-1999, l-appartament numru 54, meritu ta' din il-procedura kien gie allokat lil Lorna Mallia, (ara fol 87);

2. Illi immedjatament jirrizulta li mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, oht l-imsemmija beneficjarja ndikata fil-paragrafu precedenti tablet b'insistenza biex tpartat dan il-fond ma' iehor li kien miss lilha fid-divizjoni, senjatament l-appartament numru 51 u dan, ghaliex riedet tniffed u tkabbar dan l-appartament ma' dak bin-numru 53;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi t-partit de quo effettivamente sehħ f'Jannar tas-sena 2000;

4. Illi sakemm l-imsemmi appartamento gie mghoddi lill-imsemmija mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan dejjem inzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, (ara fol 87);

5. Illi kif appena l-imsemmi fond meritu ta' din il-kawza ghadda ghand din mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan beda jamministrat hu stess;

6. Illi effettivamente, fil-paragrafu 17 tad-divizjoni konklussiva bejn il-partijiet jirrizulta bl-aktar mod car li l-fond in dizamina gie assenjat tale quale lis-socjeta` attrici bil-parti relattiva ghas-saqaf u l-arja ta' fuqu tkun assenjata lis-socjeta` Panor Limited;

7. Illi effettivamente jirrizulta li l-arja sovrastanti l-blokk t'appartamenti in dizamina hi proprjeta` komuni tal-partijiet kollha involuti fl-istess divizjoni fejn allura jigu akkumulati kemm is-socjeta` attrici kif ukoll il-konvenuti u ghalhekk jitwettag 'l hekk imsejha "confusio" indikata anke saħansitra mid-dritt Ruman;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza de quo ma tirrizultax li tipproduci xi diffikultajiet kbar fir-risoluzzjoni tagħha;

Illi dak li effettivamente is-socjeta` attrici qed tirrikjama hu li d-danni riskontrati fil-propjeta` tagħha huma naxxenti minn nuqqasijiet tal-konvenuti u allura qed titlob lil dawn biex jagħmlu tajjeb għal dan;

Ikkunsidrat:

Illi pero` l-fatti li jirrizultaw jagħtu stampa kemm xejn differenti minn dik pjuttost semplicistika pprezentata mis-socjeta` attrici;

Illi in effetti jirrizulta s-segħwenti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi meta f'Jannar tas-sena 2000 sehhet id-divizjoni sar aggstament specifiku koncernanti l-fond 54 in dizamina fuq l-espress rikjesta ta' mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici;

2. Illi meta l-imsemmi fond gie allura mgħoddi lill-istess socjeta` attrici, dan mhux biss ghadda lilha "tale quale" kif jirrizulta izda r-rapprezentanti interessati ta' l-istess socjeta` kienu wkoll ferm konsapevoli ta' l-istat ta' l-istess fond;

3. Illi rigward l-istat fiziku tal-bejt de quo jirrizultaw diversi versjonijiet;

i. Dik tar-rapprezentant tas-socjeta` attrici li jghid li dan kien fi stat hazin;

ii. Dik tal-perit ta' l-istess socjeta` attrici li jghid li l-istat tal-bejt ma kienx xi wiehed tajjeb, izda mhux kullimkien, u kollox seta' jitranga minghajr infig zejjed;

iii. Dik tal-perit tal-konvenuti li jsostni li kien hemm xi rtokki li setghu jsiru, izda li kollox kien tranga wara l-access tieghu;

iv. Finalment dik ta' l-inkwilina ta' l-imsemmi appartament li finalment sostniet li d-danni li kienet qed tirkontra kienu kkagunati mill-ilma li kien qed jipperkola mill-gallarija;

4. Illi finalment għandu jingħad li proprjetarju għaqli hu fid-dover li jfettwa l-manutenzjoni regolari tal-proprjeta` tieghu, kemm biex bl-inattivita` tieghu ma jhallix il-proprjeta` tieghu stess tiddeterjora irrimedjabbilment, kif ukoll biex ma johloqx problemi inutili lil terzi li effettivament ikun hu stess l-origini inkontrastat tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-tieni eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti għandu jingħad li din is-socjeta` hemm riferita harget mix-xena immedjatament kif sehhet id-divizjoni li

Kopja Informali ta' Sentenza

effettivament tat bidu ghal dan id-dizgwid familjari odjuz u inutili;

Ghaldaqstant qed tirrespingi din it-tieni eccezzjoni preliminari ukoll;

Ikkunsidrat:

Illi in vista ta' l-analizi fattwali kif fuq espost jirrizulta li d-danni, jekk verament jirrizultaw, sehew principalment minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni regolari mis-socjeta` attrici meta din inghatat il-proprjeta` tal-fond in dizamina stante li r-rapprezentanti ta' l-istess socjeta` mhux biss kienu jafu ben tajjeb l-istat li fih kien jinsab dan l-appartament, u li inghadda lilha fi stat "tale quale", izda li jirrizulta – ghaliex ma giex kontradett in atti – li l-istess fond kien fi stat tajjeb peress li l-proprjetarja precedenti ssostni fl-affidavit taghha li:

"jiena dejjem ghamilt il-manutenzjoni xierqa, kemm gewwa u barra, u dan minn sena ghal sena;"

Illi ghalhekk, jekk giet riskontrata xi deterjorazzjoni fil-fond din ma tistax tkun imputata lill-konvenuti jew lis-socjeta` li precedentement kienet tiggstixxi l-istess fond;

Illi jidher ovvju ghal din il-qorti li l-iskop vera ta' din il-vertenza mhux dak migjub 'l quddiem u konsegwentement analizzat minn din il-qorti, izda hu wiehed ferm differenti li jimmerita allura li fi proceduri simili l-forum gudizzjarju jkun munit doverozament b'poteri adegwati biex iservi ta' deterrent serju w implakabbli kontra min irid jabbuza mill-process gudizzjarju b'dan il-mod;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` attrici, u biex tissottolinea l-irritazzjoni taghha ghal dak karpit mill-procedura, nonostante li z-zewg eccezzjonijiet preliminari gew decizi favur is-socjeta` attrici, l-ispejjez kollha ta' din il-procedura huma a karigu tas-socjeta` attrici MTMW Limited, (C27006).

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----