



MALTA

**TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR DR.**

**NADIA H. VELLA**

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2014

Talba Numru. 266/2013

**Andrew Xuereb K.I. 94950(G)**  
**bħala amministratur tal-Condominium**  
**tal-Blokka ta' Appartamenti Coral Court**

**vs.**

**Pamela Hallen Rizzo K.I. 499968(M)**

It-Tribunal

**Preliminari**

Ra l-**Avviż tat-Talba** fl-ismijiet premissi, ipprezentat fit-30 ta' April 2013, illi permezz tiegħu l-attur nomine talab il-ħlas mingħand il-konvenuta tas-somma ta' elfejn u tliet mitt Ewro (€2300), premiss:

Illi l-esponenti huwa l-amministratur tal-condominium tal-blokka ta' appartamenti Coral Court, li tinsab fi Triq Nazju Falzon l-Imsida, kif registrat mad-Dipartiment tal-Artijiet u dan skont l-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern anness.

Illi l-intimata permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace akkwistat l-appartament numru 1 fl-imsemmija blokka ta' appartamenti Coral Court, liema bejgħ kien jinkludi fost oġġetti oħra miżmuma in komunjoni bejn il-proprjetarji tal-appartamenti kollha, il-lift.

Illi l-lift in kwistjoni kien jirrikjedi li jiġu eżegwiti fuqu bosta xogħlijiet u dan stante illi kif iċċertifikat mill-Inġinier Nicholas Bellizzi fir-rapport tiegħu tal-4 ta' Mejju 2012, l-imsemmi lift ma kienx fi stat ta' riparazzjoni sodisfaċenti, kien perikoluż u ma kienx inkonformità mal-liġijiet ta' sigurtà kemm muniċipali kif ukoll Ewropej.

Illi l-ispiza sabiex jiġi riparati il-lift inkwistjoni kienet ser tkun waħda eżorbitanti, tant illi kien ser jiswa €9408.51 u dan sempliċiment sabiex ikun konformi mal-liġijiet tas-sigurtà. Apparti minn hekk il-kondomini kienu qedgħin jagħmlu dawn l-añħar snin diversi riparazzjonijiet fil-lift.

Illi għalhekk wara laqgħa li saret bejn il-kondomini kollha tal-imsemmija blokk ġie deċiż illi dan il-lift ma jissewwiex imma minflok għandu jinbidel u dana stante illi bir-riparazzjonijiet li kien ser ikollu bżonn kif ukoll riparazzjonijiet fil-futur qarib l-ispiza kienet ser tkun waħda aktar eżorbitanti.

Illi dan sar bi qbil bejn il-kondomini kollha għajr l-intimata.

Illi għalhekk l-esponenti inkariga lis-soċjetà Topserve Limited, wara li għamel riċerki u ġab stimi mingħand diversi kumpaniji, sabiex jinstallaw lift ġdid minflok dak antik li kien ta' periklu għall-proprjetarji kollha tal-appartamenti. Illi l-lift il-ġdid ser jiswa EUR18, 400 li minnhom circa EUR 7,000 tħallsu bħala depositu akkont tal-prezz.

Illi l-proprjetarji tal-appartamenti inkwistjoni kollha tħallsu s-sehem tagħhom, ammontanti għal EUR 2300, għax-xiri u l-installazzjoni tal-lift il-ġdid, għajr l-intimata li qiegħda b'mod abbużiv u illegali tirrifjuta illi tħallas is-sehem minnha dovut minkejja illi ġie approvat mill-maġġoranza tal-kondomini.

Illi temporanjament is-sehem tal-intimata kellu jiġi mħallas mill-amministratur tal-assoċjazzjoni tal-kondomini u proprjetarji tal-appartamenti l-oħra u dan sabiex ikun jista' jiġi mixtri u installat il-lift il-ġdid, liema flus huma effettivament is-sehem dovut mill-intimata.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimata hija proprjetarja ta' sehem 1/8 mill-imsemmi lift u dan stante li hija akkwistat tali sehem flimkien mal-appartament tagħha permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, imma madanakollu xorta waħda qiegħda tirrifjuta illi tħallas is-sehem minnha dovut.

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, l-intimata xorta waħda baqgħet inadempjenti u għalhekk kellhom jiġu intavolati dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Tribunal sabiex jiddikjara illi l-intimata qiegħda b'mod abbużiv u illegali tirrifjuta illi tħallas is-sehem minnha dovut għall-installazzjoni tal-lift in kwistjoni minkejja l-pattijiet kontrattati minnha u konsegwentement jikkundannaha tħallas lill-esponenti fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur tal-condominium in kwistjoni is-somma ta' €2300 rappreżentanti s-sehem tagħha mill-ispejjeż għax-xiri u l-installazzjoni tal-lift fil-blokka Coral Court.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-**risposta tal-konvenuta** ppreżentata fit-28 ta' Mejju 2013, fejn hija qed teċċepixxi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi b'mod partikolari, l-appartament tal-konvenuta jinsab fuq il-pjan terren tal-blokk ta' appartamenti inkwistjoni u ma hemmx skop għall-użu tal-lift mertu tal-kawża mill-konvenuta jew inkwilini tal-appartament. B'hekk, ai termini tal-Att dwar il-Condominia (Kap.398), inklużi l-Artikolu 9 u 11, ma hemm l-ebda obbligu da parti tal-konvenuta li tħallas l-ammonti pretiżi minnha.
3. Illi din il-pożizzjoni tal-konvenuta kienet waħda kostanti u ġja kienet komunikata lill-attur. Għaldaqstant l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandu jbatihom l-attur.
4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet u l-ammonti reklamati mill-attur iridu jiġu ppruvati.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' x-xhieda kollha prodotti mill-partijiet.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-8 ta' Lulju 2014 fejn il-kawża giet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

## **Fatti**

Mhuwiex ikkontestat illi l-konvenuta hija ko-propjetarja tal-lift u dana għaliex hija akkwistat is-sehem tagħha mill-imsemmi lift mal-appartament numru wieħed, bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace.

Il-kontestazzjoni f'din il-kawża tirrigwarda l-fatt li l-konvenuta ma tagħmilx wisq użu mill-imsemmi lift, stante li l-appartament tagħha qiegħed fil-livell tat-triq u għandu biċċa kbira li tiġi utilizzata għall-inxir tal-ħwejjeġ minflok il-bejt. Id-domanda li għandu quddiemu t-Tribunal hija: f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn il-konvenuta ma tagħmilx wisq użu mill-lift, xorta waħda għandha tbat i sehemha mill-ispejjeż għas-sostituzzjoni tal-lift qadim ma' wieħed ġdid?

## **Konsiderazzjonijiet**

It-Tribunal għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

1. Illi bl-applikazzjoni tal-liġi ordinarja, il-konvenuta qua ko-propjetarja tal-lift għandha kull dritt tuża l-istess lift. Dan id-dritt hemm intrinsikament marbut miegħu l-obbligu li tħallas il-manutenzjoni, tiswija u sostituzzjoni tal-istess lift. Filwaqt illi l-konvenuta hi libera li tagħzel li ma tagħmilx użu minn dak illi huwa dritt tagħha, hija ma tistax tirrinunzja għall-obbligu tagħha li tħallas għall-bżonnijiet tal-imsemmi lift, għaliex b'tali rinunzja hija tkun qed tippreġudika d-drittijiet ta' terzi.
2. Irrizulta illi d-deċiżjoni li jinbidel il-lift saret b'mod konformi mal-liġi, u cioe saret laqgħa bejn is-sidien tal-appartamenti, liema laqgħa kellha l-quorum neċessarju, u l-maġġoranza assoluta tas-sidien iddeċidew illi minflok ikomplu

jsewwu u jraqqgħu l-istess lift, jibdluh ma wieħed ġdid li jkun konformi mar-regoli kollha tal-ħarsien tas-saħħa. Il-konvenuta ma kinitx qed taqbel li jinbidel il-lift u l-kwistjoni jekk l-amministratur fil-mument li ttieħdet id-deċiżjoni tal-membri, kienx ġia konsapevoli mill-ideat tagħha, ma tbiddel xejn għaliex hija tip ta' deċiżjoni li tgħaddi bil-maġġoranza tal-voti u ma teħtieġx vot unanimu. Kienu kien mod ieħor il-konvenuta setgħet faċilment tikkontesta l-leġittimita tad-deċiżjoni quddiem l-arbitraġġ. Ġaladarba d-deċiżjoni li jinbidel il-lift hija waħda leġittima, u ma ġietx ikkontestata, allura għandha forza ta' liġi u trid tiġi rispettata minn kull min tolqot, u mhux biss minn dawk li togħġobhom.

3. Iżda l-każ in eżami mhuwiex daqshekk sempliċi u dan għaliex fil-kwistjoni tidħol ukoll l-applikazzjoni tal-liġi speċjali, li mingħajr ebda dubju, tipprevali fuq il-liġi ordinarja. It-Tribunal apprezza illi d-difensuri tal-partijiet fin-noti tas-sottomissjonijiet tagħhom elaboraw sewwa fuq il-liġi speċjali li possibilment tapplika fil-każ odjern.
4. Il-konvenuta tisħaq illi hija m'għandhiex tħallas għall-ispiza tas-sostituzzjoni tal-lift u dana a tenur tal-Artikoli 9 (1) u 9 (2) tal-Att Dwar il-Condominia, illi qed jiġu hawnhekk iċċitati:

*“9. (1) Dawk il-condomini li ma jkunux bi ħsiebhom jibbenefikaw minn dak it-tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominus, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi.*

*(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) għandhom ikunu japplikaw biss għal dak it-tibdil jew tiġdid li, meta wieħed iqis il-kondizzjoni partikolari u l-prestiġju tal-condominium, ikun dekorattiv jew in-nefqa biex dan isir tkun waħda esagerata.”*

It-Tribunal huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi tal-kawża fejn kellek lift antik li sikwit jagħti problemi ta' manutenzjoni u tiswija, lift perikoluż u lift li kien ukoll mhux konformi mal-liġijiet ta' Malta u l-liġijiet Ewropej dwar is-saħħa u s-sigurta`, kienet għaqlija d-deċiżjoni tas-sidien illi jibdluh minflok jirrangawh. Jirriżulta illi s-somma minfuqa meta tikkunsidra li l-oġġett mixtri huwa lift, m'hijiex esagerata, għaliex huwa risaput illi l-liftijiet jiswew somom fl-ambitu minfuq mill-assoċjazzjoni attriċi. Illi fl-ideja tat-Tribunal it-test biex wieħed jiddeċiedi jekk in-nefqa hijiex esagerata mhuwiex sempliciment kemm hija kbira n-nefqa, iżda kemm hija kbira n-nefqa tenut kont tal-oġġett meħtieġ. Jirriżulta wkoll mill-provi illi l-amministratur talab diversi stimi qabel ma ġie deċiż liema lift ser jiġi mixtri u għalhekk it-Tribunal iħoss li s-sidien ma kienux kapriċċużi fl-għażla tal-lift iżda kienu raġjonevoli. Allura hija l-fehma tat-Tribunal li n-nefqa fuq il-lift partikolari m'hijiex waħda esagerata jew *excessively onerous* ai termini tat-test Inġliż.

5. Il-konvenuta ssostni wkoll l-argumenti tagħha a bażi tal-Artikolu 11(2) tal-Kapitlu 398, illi jistipula:

*“(2) Meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-condomini f'miżura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel.”*

Hija fehma tat-Tribunal illi dan is-sub-artikolu ċċitat, m'għandux jinqara u jiġi applikat waħdu iżda fil-kuntest tal-Artikolu kollu illi iżjed tard jistipula:

*(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.*

Jirriżulta allura li jekk il-konvenuta ma qablitx dwar il-quantum tal-ispiza tagħha għas-sostituzzjoni tal-lift konsiderando l-użu li hija qed tagħmel mil-lift, hija kellha tiegħu l-kwistjoni quddiem l-Arbitraġġ, ħaġa li m'għamlitx. Dana jfisser illi d-deċiżjoni tal-maġġoranza tal-condomini għadha ma ġietx mibdula u bħala konsegwenza għadha vigenti. Sakemm għadha hekk vigenti, il-konvenuta trid taderixxi magħha, gialadarba għażlet li ma tiegħux il-miżuri li toffri l-liġi biex tipprova tibdel dik id-deċiżjoni sakemm taffettwa lilha.

Għaldaqstant, hija fehma tat-Tribunal illi fil-każ odjern, id-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali ma japplikawx, u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ma jistgħux jiġu akkolti.

## **Deċide**

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-talba attriċi u jiċċad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta. Konsegwentement qiegħed jordna lill-konvenuta sabiex tħallas lill-attur nomine is-somma ta' elfejn u tliet mitt Ewro (€2,300), bl-imgħax dekorribbli mit-30 t'April 2013, li hija d-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba, sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----