FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn tnax (12) ta' Dicembru 2016

Rikors Numru 25/13 FDP

Jeamik Lifts Limited
(C 43420)

vs

Owners Association u, permezz ta' digriet datat 14 ta' Gunju 2014, giet kjamata in kawza is-socjeta Condominium Services Limited u, b'digriet datat 19 ta' Jannar 2015, saret Dr Maria Azzopardi assumiet l-atti tal-Owners Association bhala Amministratur ghan-nom u in rappresentanza ta' l-istess Owners Association.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 30 ta' Jannar 2013 fejn is-socjeta rikorrenti, filwaqt illi ghamlet referenza ghall-lift minnha kkonsenjat u installat gewwa 70, Tower Road, Sliema, talbet lill-Qorti tikkundanna lill-istess assocjazzjoni intimata thallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' ghaxart elef, disgha mija u tmintax-il Euro (€10,918) rappresetanti l-bilanc dovut ghall-konsenja u installar ta' tali lift, kif miftiehe skond kuntratt datat 7 ta' Settembru 2009.

Rat il-ftehim datat 7 ta' Settembru 2009 u esebit mis-socjeta rikorrenti a fol 3 tal-process.

Rat illi fl-14 ta' Gunju 2014, fuq talba tas-socjeta rikorrenti giet kjamata in kawza Condominium Services Limited.

Rat l-eccezzjonijiet tas-socjeta Condominium Services Limited ppresentati fis 6 (!) ta' Gunju 2013 fejn eccepiet illi, filwaqt li Owners Association ma tesistix, is-socjeta Condominium Servies Limited kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma hijiex il-legittimu kontradittur in vista tal-fatt illi hija kienet qieghda tagixxi bhala amministratur tal-condominii tal-block 70, Tower Road, Sliema. L-istess socjeta eccepiet illi, fuq il-meritu, x-xoghlijiet ma' tlestewx fiz-zmien u ma sarux skond is-sengha u l-arti tant illi eventwalment il-condominii tterminaw il-kuntratt mas-

socjeta rikorrenti u qabbdu lill-terzi sabiex jaghmlu x-xoghlijlet rimedjali kollha mehtiega li tlestew fi Frar 2013.

Semghet ix-xhieda ta' **Johann Azzopardi**, rappresentant tas-socjeta rikorrenti, moghtija fit 30 ta' Settembru 2013.

Semghet ix-xhieda ta' l-**Ingineer Ray Spiteri**, prodott mis-socjeta rikorrenti u moghtija fit 23 ta' Mejju 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fit 23 ta' Mejju 2014 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Rat l-affidavit ta' **Dr Alexia Farrugia Zrinzo**, ippresentat mis-socjeta intimata fis 7 ta' Lulju 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnha esebita.

Rat l-affidavit ta' l-**Ingineer Nicholas Bellizzi**, prodott mis-socjeta intimata u ppresentat fl-20 ta' Ottubru 2014.

Rat illi fid 19 ta' Jannar 2015, Dr Maria Azzopardi assumiet l-atti tal-Owners Association, bhala Amministratur ta' l-istess Association.

Rat illi fit 23 ta' Frar 2015, is-socjeta rikorrenti cediet l-atti kollha fil-konfront tas-socjeta Condominium Services Limited (fol 79).

Semghet ix-xhieda ta' **Lawrence Fino**, wiehed mill-condominii tal-fond 70, Tower Road, Sliema, moghtija fit 13 ta' April 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Alfred Agius**, tifel ta' wiehed mill-condominii tal-fond 70, Tower Road, Sliema, moghtija fit 13 ta' April 2015.

Rat id-dokumentazzjoni ippresentat mill-intimata nomine fl-4 ta' Gunju 2015, ossija il-kuntratt ta' akkwist ta' lift gdid sabiex jirrimpjazza wiehed minn dawk installati mis-socjeta rikorrenti, liema kuntratt sar fit 28 ta' Mejju 2015 (fol 91).

Semghet ix-xhieda ta' **Adrian Aquilina**, rappresentant tas-socjeta Advent Lifts Services Limited, prodott mill-intimata nomine u moghtija fil 5 ta' Ottubru 2015.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Johan Azzopardi moghtija fil 21 ta' Jannar 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' l-Ingineer Raymond Spiteri moghtija fl-4 ta' April 2016.

Rat l-affidavits ta' **Margaret Grech**, **Joanna Arrigo**, **Mary Anne Attard**, **Roberta Tonna**, **Carmen Shaw** u **Aida Ferris** ilkoll ippresentati fis 26 ta' Mejju 2016.

Rat illi fl-4 ta' Lulju 2016, il-Qorti, wara illi rat il-verbal taghha tas-26 ta' Mejju 2016, iddikjarat l-istadju tal-gbir tal-provi bhala maghluqa u differiet il-kawza ghas-sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti.

Rat illi fl-10 ta' Ottubru 2016, in vista tal-fatt illi s-socjeta rikorrenti kienet ghadha ma ppresentatx is-sottomissjonijiet taghha, il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali.

Semghet it-trattazzjoni finali ta' l-intimata nomine illi saret fis 17 ta' Novembru 2016 filwaqt illi ghas-socjeta rikorrenti hadd ma deher sabiex jaghel it-trattazzjoni finali.

Rat illi fis 17 ta' Novembru 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza u sad-data ta' llum ma saret ebda talba da' parte tas-socjeta rikorrenti sabiex tkun tista tressaq is-sottomissjonijet finali taghha.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fis-7 ta' Novembru 2009 is-socjeta rikorrent dahhlet fi ftehim mas-socjeta Condominium Services Limited ghall-installar ta' "*two (2) electric passenger lifts*" b'sistema '*Duplex'* gewwa 70, Tower Road, Sliema u dana minflok iz-zewgt lifts illi kienu ilhom hemm ghal hafna snin qabel.

Jirrizulta illi s-socjeta Condominium Services Limited hallset lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' €25,000 hekk kif saret l-ordni kif ukoll pagament iehor ta' €35,000 hekk kif wasal l-apparat gewwa il-blokk ta' appartamenti.

Jirrizulta illi kien ghad fadal bilanc ta' €10,918 illi, a tenur tal-ftehim fuq imsemmi, kellu jithallas lis-socjeta rikorrenti hekk kif jinhareg u jinghadda lis-socjeta intimata "*lift certification by a qualified engineer"*, kif ukoll *"letter of guarantee*".

Jirrizulta illi fis-16 ta' Marzu 2011 inhareg '*Certificate of Conformity*' mahruga minn TUV Austria Services GMBH in rigward ta' dawna z-zewgt lifts.

Jirrizulta illi, madanakollu, ghalkemm tali lifts gew installati u kienu qed joperaw, il-condominii tal-blokk ta' appartamenti fejn tali lifts gew installati kienu ta' spiss jilmentaw dwar problemi varji illi kienu qed jinqlghu fil-lift u di fatti, qabbdu Ingineer, illi kien l-istess Ingineer li hareg ic-certifikat fuq imsemmi, sabiex jaghmel rapport dwar tali problemi.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, skond rapport redatt mill-Ingineer Ray Spiteri fl-1 ta' Dicembru 2011 rizultat ta' access li ghamel fit-30 ta' Novembru 2011 huwa ghamel varji kostatazzjonijiet ta' problemi varji, kif jidher fir-rapport dettaljat tieghu a fol 53 sa 56 tal-process, u ghamel bosta rakomandazzjonijiet, fosthom is-segwenti:

> *<u>Failure of the registration of call imput on both lifts</u> : This fault concerns both the installation and the control system of the lifts. It is recommended that the suppliers be contacted in order to recityf this common fault on both lifts.*
>
> *....*
>
> *<u>Stoppages during travel</u>: Jeamiklifts is to rectify this fault by re-aligning the door ram on each car door.*
>
> *....*
>
> *<u>Duplex Operation</u>: This fault concerns both the installation and what was supplied by the lift manufacturer. Jeamiklifts together with the lift supplier are to rectify this common deficiency on both lifts.*

Jirrizulta, madanakollu, illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti kienet konxja ta' dawna d-difetti illi kellhom il-lifts minnha installati, huma ghamlu varji tentattivi sabiex jirrimedjaw uhud minnhom izda l-lifts xorta wahda baqghu ma jiffunzjonawx kif suppost u kienu bosta l-okkazzjonijiet fejn jew il-lift jieqaf jew inkella jmur f'sular differenti minn dak mitlub.

Jirrizulta illi eventwalment, fid-29 ta' Lulju 2014, is-socjeta intimata qabbet lill Ingineer Nicholas Bellizi sabiex jezamina wiehed miz-zewgt lifts illi kienu gew installati mis-socjeta intimata, liema Ingineer ikkonferma illi miz-zewgt lifts installati, wiehed kien waqaf jahdem ghal kollox filwaqt illi l-iehor kien operanti izda kellu difetti serji fih illi kellhom jigi indirizzati mill-aktar fis possibbli stante illi jrendu l-operazzjoni tal-lift perikoluz.

Jirrizulta, finalment, illi fit-28 ta' Mejju 2015, l-intimata, ghan-nom u in rappresentanza ta' 'The Association of 70, Tower Road, Sliema', dahlet fi ftehim biex jigi installat lift gdid ma' terzi persuni sabiex jirrimpjazza wiehed miz-zewgt lifts installati mis-socjeta rikorrenti, liema lift ma kienx ghandu funzjonanti, kif certifikat ukoll mill-Ingineer Nicholas Bellizzi.

Jirrizulta illi, nelfrattemp, is-socjeta rikorrenti ippresentat l-azzjoni odjerna abbazi tal-Artikolu iii (d) tal-ftehim datat 7 ta' Settembru 2009 illi jipprovdi illi l-bilanc ta' ghaxra fil-mija kellu jithallas "*on receipt of lift certification by a qualified engineer and letter of guarantee*", u ghalkemm jidher illi certifikat inhareg fit 16 ta' Marzu 2011, fil-proceduri odjerni qatt ma tressqet il-'*letter of guarantee*' imsemmija sabiex tali kundizzjoni tavvera ruhha.

Ikkunsidrat

Il-Qorti ma tistax ma tosservax, l-ewwel u qabel kollox, illi l-kawza odjerna hija mizghuda b'deficjenzi legali illi jimminaw serjament il-kawza tas-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta, di fatti, illi s-socjeta rikorrenti harrket fir-rikors promotur lill Owners Association filwaqt illi ma gabet ebda prova biex turi jekk tali Assocjazzjoni attwalment tesistix legalment, anke tenut kont tal-fatt illi s-socjeta Condominium Services Limited tishaq illi l-Owners Association attwalment ma tesistix.

Jirrizulta wkoll illi s-socjeta rikorrenti dahhlet fil-kawza lis-socjeta Condominum Services Limited, wara illi dina l-istess socjeta kienet gia ippresentat l-eccezzjonijiet taghha (!!!) u dana peress illi l-kuntratt illi abbazi tieghu hija qieghda tintavola l-proceduri odjerni gie ffirmat mas-socjeta Condominium Services Limited f'isimha proprju bhala Amministratur Registrat ta' 70, Tower Road Sliema, izda ma ngiebet ebda tip ta' prova li turi illi attwalment is-socjeta Condominium Services Limited kienet attwalment l-Amministratur Registrar ta' tali blokk ta' appartamenti.

Jirrizulta izda, illi mument minnhom is-socjeta rikorrenti cediet l-proceduri fil-konfront tas-socjeta Condominium Services Limited hekk kif dahhlet l-intimata Dr Maria Azzopardi u assumiet l-atti bhala Amministratur tal-blokk 70, Tower Road, Sliema.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi s-socjeta Condominium Services Limited ghamlet eccezzjonijiet in difiza taghha, li kienu principalment, eccezzjonijiet preliminari fejn insistiet illi kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghax hi biss Amministratur, u eccezzjonijet fil-meritu fejn sahqet illi x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti.

Jirrizulta, mill-banda l-oħra, illi l-hekk imsejjħa Owner's Association u/jew Dr Maria Azzopardi għan-nom ta' tali Assocjazzjoni ma ressqu ebda eċċezzjonijiet in difiża.

Jirrizulta, madankollu, illi tul il-proceduri kollha mismugħa quddiem dina l-Qorti, l-eċċezzjonijet principali tal-condominii kollha tal-blokk 70, Tower Road, Sliema, kien illi l-lifts installati ma kienux tal-kwalita' pattwita.

Ikkunsidrat

Jirrizulta car, mill-provi prodotti, illi għalkemm is-soċjeta rikorrenti tqabbdet sabiex tneħħi żewġt lifts antiki illi kien hemm fil-blokk ta' appartmenti 70, Tower Road, Sliema u tinstalla żewġt lifts godda illi kellhom jaħdmu fuq sistema "*duplex*", is-soċjeta rikorrenti, għalkemm installat dawna z-żewġt lifts u tħallset parti konsiderevoli tagħhom, baqgħet qatt ma assikurat illi tali lifts jaħdmu kif miftiehem bejn il-partijiet.

Jirrizulta mix-xhieda ta' Johann Azzopardi in kontro ezami (fol 134) illi għalkemm huwa kien intrabat illi jinstalla żewġt lifts illi kienu jaħdmu flimkien b'sistema magħrufa bħala '*duplex'*, huwa kien jaf illi tali installazzjoni kienet ser twassal għal problemi u, di fatti, jistqarr huwa stess illi l-problema kkawżata mis-sistema '*duplex'* minnu installata ma setgħetx tiġi solvuta u l-unika soluzzjoni kellha tkun illi z-żewġt lifts jaħdmu independetement minn xulxin u mhux flimkien, kif kien obbligat illi jagħmel.

Jirrizulta wkoll illi s-soċjeta estera illi pprovdiet l-apparat kollu meħtieġ sussegwentement falliet u għalhekk il-ħsarat ma setgħux jiġu riparati.

Jirrizulta wkoll car mill provi prodotti illi s-soċjeta rikorrenti twaqqfet milli tkompli tieħu ħsieb il-lifts għal nofs is-sena 2011, ossija meta l-condominii bdew jilmentaw minn ħafna problemi illi ma kienux qed jissolvew mis-soċjeta rikorrenti.

Jirrizulta, finalment, illi wieħed miż-żewġt lifts eventwalment waqaf jaħdem kompletament u l-condominii kellhom, fis-sena 2015, jergħu jixtri lift ġdid sabiex jirrimpjazza dak installat ftit snin qabel mis-soċjeta rikorrenti.

Ikkunsidrat

Il-Qorti ma tistax ma tinnutax illi jidher car illi s-soċjeta rikorrenti ma ottemperatx ruħha mal-ftehim minnha milħuq mas-soċjeta Condominium Services Limited fis-7 ta' Settembru 2009 fejn, inter alia, obbligat ruħha illi tinstalla sistema ta' lifts '*duplex'*, fatt illi hija stess ammettiet illi ma kienx qiegħed jiffunzjona kif mistenni.

Il-Qorti ukoll ma tistax ma tosservax ukoll illi ma huwiex accettabbli illi, ftit snin wara illi ġew installati l-lifts, wieħed miż-żewġt lifts jieqaf kompletament u ma setax jiġi irrangat bir-rizultat illi l-condominii spiċċaw kellhom jerrgħu jixtru lift ġdid, bi spiża konsiderevoli da' parte tagħom, wara illi kienu ġia ħallsu somma konsderevoli lis-soċjeta rikorrenti sabiex tinstalla żewġt lifts godda fil-blokk ta' appartamenti tagħhom ftit snin qabel.

Il-Qorti għalhekk tifhem illi, għalkemm is-soċjeta Condominium Services Limited, illi llum ma għadhiex parti mill-kawża, kienet obbligat ruħha illi tħallas il-bilanċ ta' €10,918, is-soċjeta rikorrenti Jeamik Lifts Limited kienet obbligat ruħha illi tinstalla '*duplex'* lifts illi kienu funzjonanti

kif ukoll illi tippresenta '*letter of guarantee*', liema obbligi hija naqqset milli taghmel, bir-rizultat illi t-talba tas-socjeta rikorrenti ma tistax titqies bhala wahda gustifikabbli.

Finalment, il-Qorti tosserva illi, abbazi tal-Artikolu 213 tal-Kap 12, dina l-Qorti ghandha d-dritt illi tiddeciedi fuq jedd iehor jekk "*jigi ppruvat jedd iehor ghad li dan il-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali.*"

Konkluzjoni

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha

Wara illi semghet it-trattazzjoni finali ta' l-intimata Dr Maria Azzopardi nomine

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi, ghar-ragunijiet fuq indikati,

Tichad it-talbiet attrici.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur