FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 16 ta' Settembru 2020

Talba Nru: 508/18 CZ

Philip Lomax fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Guzi Abela, Zejtun

vs.

Sergey Vasilievich Zakarechkin u Olga Vladislavovna Foursa

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur imressqa fit-23 t'Ottubru 2018 li biha talab illi l-intimat jigu kkundananati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lill-attur fil-kwalita' ta' amministratur tal-Binja San Klement, Triq Guzi Abela, Zejtun, is-somma ta' elf, u tlieta u sittin Euro (€1,063), rapprezentanti in kwantu l-ammont ta' tmin mija wiehed u tmenin Euro (€881) bhala s-sehem dovut minnhom ghall-installar tal-lift fil-blokka, l-ammont ta' hamsin Euro (€50) rapprezentanti l-ammont dovut bhala hlas minn qabel ghal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja; tnax-il Euro (€12) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, u r-rimanenti ammont ta' mija u ghoxrin Euro (€120) ghall-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra ufficcjali debitament notifikata lill-intimati flimkien mal-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv lkoll kontra l-intimati.

It-Tribunal ra wkoll ir-risposta tal-konvenuti prezentata fl-14 ta' Novembru 2018 li permezz taghha eccepew:

ILLI t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt, fid-dritt u fl-ekwità għas-segwenti raġunijiet:

1. ILLI dwar is-somma ta' €881 pretiża in konnessjoni ma' l-installazzjoni ta' lift ġdid, l-esponenti jeċċepixxu umilment illi mhumiex responsabbli għal tali spiża, in kwantu:

a. illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid jipprova li d-deċiżjoni li jiġi installat il-lift in kwistjoni kontra r-rieda ta' l-esponent ittieħdet skond il-liġi; u

b. illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti diġà nnotifikaw lir-rikorrent b'ittra uffiċjali intavolata f'April 2018 li biha ddikjaraw għall-finijiet ta' l-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 illi mhux bi ħsiebhom jibbenefikaw mil-*lift* in kwistjoni, u dan in kwantu tali *lift* jista' jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus*, u għal dan il-għan stiednu lill-istess Amministratur sabiex jerġa' jinstalla serratura fl-istess lift kif kien hemm fil-lift preċedenti;

2. ILLI rigward l-ispejjeż l-oħra pretiżi, l-esponenti jiddikjaraw li huma sa issa ma aċċettawx li jħallsu tali pretiżi in kwantu ma ngħatawx sodisfazzjon u ġustifikazzjoni tagħhom b'irċevuti u dokumentazzjoni valida, u jirriżervaw il-posizzjoni taghhom dwarhom sakemm ir-rikorrent iressaq il-provi tiegħu dwarhom;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

It-Tribunal ra wkoll id-digriet li permezz tieghu gie ordnat li din il-kawza tinstema' flimkien ma' kawza ohra bin-numru 507/18.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Ra l-affidavits tal-attur, u ta' Rita Borg, Gordin Bondin, George Agius, Carmelo Camilleri, Rita Bondin, Emelda Spiteri, Maria Carmela sive Marika Gilford, Jane Debono, Bronia Magro, Mary Caruana, Bernardette Grasso, Loretta Duca, Martin Grech, Christian Cortis, Mary Doris k/a Doreen Galea, Maria Roberta Zahra, Rita Peplow, Saviour Camilleri, Leli Borg, Charles Zammit, il-kontro-ezami tal-attur, kontro-ezami ta' Rita Peplow, Dorianne Galea, Maria Roberta Zahra u Leli Borg, l-affidavit ta' Paula sive Polly Ellul, l-affidavit tal-konvenuta, il-kontro-ezami ta' Pauline Ellul, u l-kontro-ezami tal-konvenuta.

Ra d-dokumenti prezentati mill-partjiet;

Sema' t-tratazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni odjerna tittratta binja ta' appartamenti imsejjha Binja San Klement, fiz-Zejtun, li tikkonsisti f'hamsa u ghoxrin (25) appartament. Il-konvenuti huwa s-sid tal-appartament numru tnejn (2).

Illi r-residenti ta' din il-binja ghamlu zmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalghu fil-blokka permezz ta' decizjonijiet li kienu jiehdu bejniethom, izda wasal zmien li gie introdott l-attur bhala amministratur, li beda jaghmel il-laqgha u beda jindirizza primarjamant il-kwistjoni tal-lift, peress li dan kien wiehed antik u kien jieqaf regolarment.

Illi l-condomini tal-blokka ddecidew illi jibdlu dan il-lift, peress li l-lift l-antik ma kienx viabbli. Sabiex inbidel il-lift, inkiseb il-vot tal-maggoranza tal-condomini. Il-konvenuti izda wrew li huma ma kellhomx hsieb li juzaw dan il-lift u anke prezentaw ittra ufficcjali sabiex jinformaw lill-amministratur li huma ma ridux juzawh (ghalkemm lit-Tribunal ma jirrizultalux li kopja ta' din l-ittra ufficcjali giet prezentata fl-atti). Il-konvenuti qalu li huma baqghu ihallsu l-ispejjez tal-komun, u l-hlas tal-attur bhala amministratur, izda mal-lift ma ridux li jkollhom x'jaqsmu, ghaliex ma uzawhx.

Illi l-attur min-naha l-ohra jsostni illi fil-kuntratt t'akkwist originali, li bih is-sid precedenti kien xtara minghand l-Awtorita' tad-Djar, kien hemm imnizzel b'mod car illi l-konvenuti ghandhom parti mill-partijiet komuni, inkluz parti mill-bejt u mill-istess lift u ghalhekk m'ghandhomx gustifikazzjoni ghalfejn jigu ezentat milli jaghmlu hlasijiet konnessi mal-istess.

Illi l-konvenuti laqghu ghal dan billi per via' ta' eccezzjoni ddikjaraw illi huma kienu avzaw lill-attur, b'ittra ufficcjali, li ghall-fini tal-Artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ma kienux behsiebhom jibbenenfikaw mil-lift in kwestjoni, u dan in kwantu tali lift jista' jaghti lok ghal uzu separat minn kull condominus, u ghaldaqstant stiednu lill-attur sabiex jaghmel cavetta fl-istess lift.

Illi l-Artikolu 9(1) citat mill-konvenuti jghid:

> 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.

Illi izda dan l-artiklu jkompli b'Artikolu 9(2) li jghid:

> 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 esaġerata.

Illi dan is-sub-artikolu tnejn (2) ghalhekk jikkwalifika liema huma dawk il-kazijiet fejn condominus jista' jkun ezentat milli jikkontribwixxi ghall-ispejjez relattivi; u dan cioe' f'zewg kazijiet; jew fejn ikun titjib jew tigdid dekorattiv, jew inkella fejn in-nefqa ghal tali titjib jew tigdid tkun wahda esagerata.

Illi f'dan il-kaz l-installazzjoni ta' lift gdid ma tistax titqies bhala tibdil jew tigdid dekorattiv, u ghalhekk din il-kwalifika tista' tigi semplicement skartata. Jibqa' illli wiehed jara izda jekk in-nefqa in kwestjoni kinitx wahda esagerata. Sabiex sar dan il-lift, l-ispiza kienet ta' dsatax-il elf, disa' mija u wiehed u erbghin Euro, li flmkien ma' xi xoghlijiet ohra ancillari wasslet ghal spiza ta' tnejn u ghoxrin elf u sbatax-il Euro (€22,017). Fic-cirkostanzi ma jidhirx li l-ispiza kienet wahda barra min-normal ghal dan it-tip ta' lift, u lanqas il-konvenuti fil-verita' ma allegaw li l-ispiza bhala tali kienet esagerata.

Illi t-Tribunal ghalhekk, bit-termini tal-applikabilita' li toffri l-ligi nfisha f'Artiklu 9(2) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jirrizultalux illi l-konvenuti ghandhom xi ghazla biex jiddeciedu jekk jikkontribwixxux ghal dan it-tigdid jew le.

Illi wara li ra anke l-ewwel eccezzjoni dwar il-legalita' tad-decizjoni ghall-bdil tal-lift, it-Tribunal anke f'dan il-kaz ma rrizultalux li l-imsemmija decizjoni ttiehdet b'mod irritwali.

Illi kwantu ghat-tieni eccezzjoni, u cioe' li l-attur kellu jipprezenta prova dwar dak li nefaq, lit-Tribunal jirrizultalu illi permezz tad-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu, l-attur irnexxielu jipprova l-ispejjez li saru u li taghhom qed jintalab il-hlas u cioe' tnax-il Euro (€12) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, u r-rimanenti ammont ta' mija u ghoxrin Euro (€120) ghall-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka. Ovvjament ma setghetx tingab prova dwar l-ammont ta' hamsin Euro dovut bhala hlas minn qabel ghal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja, ghaliex din mhijiex talba mibnija fuq ricevuta ghal hlas li diga' sar.

Illi t-Tribunal ra wkoll illi skond il-kuntratt ta' xiri originali li kien hemm bejn l-Awtorita' tad-Djar u s-sid ta' qabel, dan kien obbliga ruhu li jhallas wahda minn hamsa u ghoxrin parti tal-ispejjez, inkuz konsum tal-elettriku u manutenzjoni tal-lift. L-appartament mibjugh, ma nbieghx bhala appartament *in vacuo*, izda skond dak li kien gie mixtri originarjament, inkluz is-sehem fil-partijiet komuni, fosthom u mhux l-inqas fil-lift in kwestjoni. Ghalhekk anke dak li taccenna ghalih il-konvenuta fl-affidavit taghha, fis-sens li s-sid precedenti kitbet li ma kinitx qed thallas ghall-kontribuzzjonijiet, bl-ebda mod ma jservi sabiex jezenta mill-obbligu li thallas, u dikjarazzjoni bhal dik ghandha ftit li xejn effett fic-cirkostanzi, anke jekk, kif qalet il-konvenuta, il-bieb tad-dhul l-antik gie mbarrat ghal kollox u sar bieb ta' barra iehor.

Illi lanqas ma jaghmel gustifikazzjoni l-fatt illi l-konvenuti ma juzawx il-lift in kwestjoni. Il-konvenuti jaghmlu hekk b'ghazla taghhom, u mhux ghaliex gew imwaqqfa jew ghandhom xi restrizzjoni jew projbizzjoni.

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jincahdu.

Illi t-Tribunal fl-ahhar nett jiddikjara illi kwantu ghall-imghax, dan m'ghandux jghaddi bl-istess mod ghas-somom kollha mitluba. Filwaqt illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda raguni ghalfejn ma jhallsux ghal-lift (€880) u ghall-ispejjez ta' dak li 'jista' jinqala'' fil-komun (€50), kienu gustifikat li jitolbu d-dokumenti dwar il-hlasijiet l-ohra hawn fuq indikati ta' tnax-il Euro (€12), u mija u ghoxrin Euro (€120). Dan se jigi rifless f'din is-sentenza aktar 'l isfel.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-talbiet tal-attur fil-kwalita' tieghu premessa u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur fil-kwalita' tieghu premessa is-somma ta' elf u tlieta u sittin Euro (€1,063). L-imghax fuq is-somma ta' disa' mija u tletin Euro (€930) jibda jghaddi mid-data tal-prezentata ta' din il-kawza sal-hlas effettiv, filwaqt li l-imghax fuq il-bilanc ta' mija u tlieta u tletin Euro (€133) jibda jghaddi mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv. L-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal disa' partijiet minn ghaxra mill-konvenuti, u parti minn ghaxra mill-attur fil-kwalita' tieghu kif fuq premessa.

Dr. Claudio Żammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur