TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, it-12 ta' April, 2023

Avviz tat-Talba numru: 229/2021 CL

It-Tribunal;

Yana Bonello ki nru 438192M, Anton Muscat ki nru 3491178M u Karen Dimech KI nru 661281M

VERSUS

Philip Gauci

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar it-3 ta' Awwissu, 2021 fejn intalab sabiex il-konvenut jigi ordnat jirrifondi l-ammont globali ta' tmien mija u sebgha u hamsin euro u sitta u disghin centezmu (€857.96), in kwantu €428.92 lill-attrici Yana Bonello, €214.49 lil Karen Dimech u €214.49 lil Anton Muscat ghall-kontribuzzjonijiet relatati mal-manutenzjoni u spejjez relattivi ghall-imsemmija blokka t'appartamenti ghas-sena 2018 sa 2020 u ghal part mis-sena 2021. Bl-ispejjez tal-procedura odjerni, kif ukoll dawk marbuta mal-ittra ufficjali bin-numru 1562/2021,kif ukoll l-imghax legali mid-data tal-istess ittra ufficjali. Illi l-esponenti atturi flimkien mal-konvenut huma sidien ta' appartamenti differenti mill-istess blokka ta' tlett apartamenti, maghrufa bhala Hyacinth Court, bin-numru 17, fi Triq Din Guzepp Aquilina, Siggiewi. Yana Bonello hija propjetarja ta' apartament, Anton Muscat u Karen Dimech huma propjetarji ta' apartament iehor u l-konvenut huwa propjetarju tat-tielet apartament. Illi l-atturi kienu akkwistaw l-appartamenti minghand il-konvenut Philip Gauci, li mill-bidu nett irrifjuta li jhallas sehmu tal-partijiet komuni tal-blokka u sehmu ghal manutenzjoni tal-lift, spejjes tal-kera tal-meter u konsum tal-elettriku tal-kondomini. Sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tal-komun tas-sidien kollha inkluz tal-konvenut u l-blokka ma tispiccax minghajr elettriku fil-komun, l-atturi intervjenew sabiex johorgu is-sehem tal-kondomini inadempjenti, Philip Gauci relattivi ghas-snin 2018 sa 2020 u ghal parti mis-sena 2021. Illi l-atturi wettqu dan l-intervent kemm fid-dawl tal-Art 1166(c) tal-Kodici Civili kif ukoll in vista tal-artikolu 11(5) tal-kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta li jaghti dritt lil dak il-kondominus li jqis li s-sehem tieghu tal-condominium ma jkunx gust, li jirikorri quddiem il-Bord tal-Arbitragg, liema rimedju qatt ma ghamel uzu minnu l-konvenut.

Ra r-risposta pprezentata fl-14 ta' Settembru 2021, li permezz taghha talab lit-Tribunal sabiex jichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjes stante li meta l-atturi kienu akkwistaw l-appartamenti rispettivi taghhom kienu qablu mill-bidu illi sakemm l-apartament numru 2, tal-konvenut jibqa' gebel u saqaf, kif ghadu sallum, l-ispejjez tal-manutenzjoni tal-lift u l-kosum tal-elettriku ikkonsmat fl-uzu tal-lift u tal-elettriku fit-tarag u l-indanni tal-komun ghandu jkun esklussivament a karigu taghhom. Illi t-talba ghal -hlas ta' €857.96 hija ghall-ispejjes u manutenzjoni tal-lift, liema ammont mhux dovut peress illi il-lift sallum qatt ma intuza' mill-konvenut billi l-appartament bin-numru 2 ghadu gebel u saqaf u l-unici persuni li juzaw il-lift huma l-atturi u ghalhekk il-htiga tal- manutenzjoni tal-lift hija b'rizultat tal-uzu esklussiv tal-atturi u ghalhekk il-kontijiet tal-Arms in kwantu ghall-konsum ghandhom jithalsu mill attrici Yana Bonello u nofs mill atturi Anton Muscat u Karen Dimech flimkien. Illi b'referenza ghal-hlas rigward l-ispejjez tal-kera tal-meters mhu dovut ebda hlas mill-konvenut ghaliex huwa dejjem hallas ir-rata tieghu ta' terz, cioe l-istess rata li halsu l-atturi. Ghalhekk it-talba ta' €857.96 hija eccessiva.

Ra illi flimkien mar-risposta tal-konvenut giet ipprezentata kontro talba fejn talab lit-Tribunal joghgbu jikkundanna u jordna lill-atturi rikonvenzjonati ihallsu sehemhom rispettiv cioe terz (1/3) Yana Bonello u sest (1/6) kull wiehed Anton Muscat u Karen Dimech mill-ammont globali ta' erba' mitt euro (€400), rapprezentanti xoghol ta' tibjid mill-konvenut rikonvenzjonanti tal-partijiet komuni u cioe' mis-saqaf tat-tromba s'isfel f'gholi ta' erba' sulari u materjal uzat, liema xoghol il-konvenut esegwixxa personalment fl-ahhar gimghat ta' Frar 2021. Bl-ispejjez u bl-imghax legali.

Ra r-risposta ghal kontro talba ipprezentat fl-20 ta' Ottubru 2021, fejn il-kontro talba giet ikkontestata bhala totalment infondanti fil-fatt u fid-dritt u frivola u vestettorja stante li x-xoghol sar a bazi ta' kuntratt bejn il-partijiet u lanqas sar skond is-sengha u l-arti. Ghaldaqstant it-Tribunal ghandu jichad il-kontro talba bl-ispejjez kontra tieghu.

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2021 gew ipprezentati l-affidavit tal-atturi Yana Bonello, Anton Muscat u Karen Dimech fejn iddikjaraw illi hemm tlett apartament fil-blokk bl-isem Hyacintha Court, fejn Yana Bonello hija sid ta' apartament, il-konvenut Philip Grech huwa s-sid tal-apartament iehor u Anton Muscat u Karen Dimech huma sidien tat-tielet appartament. Illi minn meta xtraw l-appartament dejjem haslu s-sehem taghhom mill-komun izda Philip Gauci dejjem irrifjuta li jhallas s-sehem tieghu ghax kien jargumenta illi peress illi ma jabitax fil-blokka m'ghandux jhallas ghal konsum tal-elettriku u l-ispejjez relatati mal-lift u manutenzjoni generali tal-komun. Skond hu kellu jhallas biss s-sehem tieghu tal-kera tal-arlogg u fil-fatt kien jhallas dan is-sehem biss. Minhabba l-biza' li jinqata' d-dawl jew l-uzu tal-lift kienu johorgu s-sehem tal-konvenut in kwantu nofs Yana Bonello u nofs Anton Muscat u Karen Dimech biex ma jkollhomx krendituri jigru warajhom. Huma ipprezentaw rendikont tal-ispejjez kollha li thalsu fl-ahhar snin u s-sehem ta' Philip Gauci flimkien mal-ircevuti immarkat Dok KD1. Ghar-rigward ghat-talba ta' Philip Gauci ghaz-zebgha li ghamel, dan kellu jsir minnu skond il-kuntratt ta' bejgh meta xtraw l-appartament minghandu ghalkemm dan ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti u fil-fatt iz-zebgha ma tlestitx kollha. Kien hemm xoghol iehor li l-konvenut kien obbliga ruhu li jaghmel skont l-istess kuntratt fosthom skirting, tikhil u tibjid tal-komun li kien ghadu ma sarx. Wara li kienu bghatu ittra bl-avukat lil Philip Gauci biex jhallas sehmu mill komun hu kien injorah u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ra l-affidavit tal-konvenut Philip Gauci ipprezentat fit-23 ta' Marzu 2022 u r-ritratti annessi kif ukoll dawk ipprezentati permezz ta' nota fl-20 ta' Gunju 2022 fejn huwa qal illi hu kien zvillupa l-blokka msemmija Hyacinth Court u kien biegh apartment bin-numru 3 lil Yana Bonello f'Mejju 2016 u f'Awwissu 2017 kien biegh l-apartament bin-numru wiehed lil Anton Muscat u Karen Dimech . Hu kien zamm l-apartament numru tnejn ghal ibnu. Kien biegh l-appartamenti fl-istat ta' gebel u saqaf u l-apartament tieghu kien ghadu gebel u saqaf sallum kif jidhru fir-ritratti mmarkari Dok PG6 sa PG13. Hu kien ha hsieb it-twieqi, il-bieb kif ukoll l-installar tal-lift tal-komun a spejjes tieghu. Peress illi hu ma kienx jaghmel uzu mill-appartament tieghu ghax kien ghadu fl-istat ta' gebel u saqaf, hu kien ftiehem ma' Yana Bonello kif ukoll Anton Muscat u Karen Dimech illi l-ispejjez ghat-tiswijiet u manutenzjoni tal-lift u konsum tad-dawl ser jitlhalsu minnhom. Hu qatt ma jaghmel uzu mill-lift jew id-dawl tal-komun u meta kien jmur juri l-appartament lil xi hadd ma kienux jaghmlu uzu mill-lift . Omm Yana Bonello, Pauline Bonello li kienet tghix fl-appartament ta' bintha qaltlu li ser taghlaqlu l-lift biex hu ma jkollux access u hu kien wegibha li ma kellux problema ghax hu ma kienx juzahx. Izda qatt ma ghalqitu u ghalhekk ma tistax tippretendi li jhallasha tal-ispejjez meta ghazlu li jhalluh miftuh. Jekk kien hemm xi hsara fil-lift jew spejjez tal-komun dawn saru bl-uzu esklussiv tal-atturi u beneficcju ghalihom u ghalhekk hu ma kellux jhallas dawn l-ispejjez. Huma qatt ma kienu ghaddewlu ircevuti tal-ispejjez tal-lift qabel din il-kawza. Il-kont tad-dawl tal-komun huwa rregistrat fuq ismu u fil-fatt kif kien jircievi il-kont hu kien jghaddilhom kopja u Pauline Bonello kif ukoll Anton u Karen kienu jghaddulu terz tal-kera tal-meter u nofs tal-konsum tad-dawl ghax hu kien jhallas terz tal-kera tal-meter. Meta Yana Bonello kienet l-unika persuna tghix fil-post hi kienet thallas il-konsum tad-dawl wehedha filwaqt illi hu kien jhallas zewg terzi tal-kera tal-meter u hekk kif bejgh l-apartament lil Anton u Karen kienu Hallas il-konsum bejniethom.

A rigward tal-kontro talba tal-konvenut hu jghid illi meta hu kien bejgh l-appartamenti il-komun mis-saqaf tat-tromba sal-bieb ta' barra kien imbajjad darbtejn u ghalhekk kien komplut. Peress illi l-atturi kienu ghamlu x-xoghol tal-appartamenti taghhom li kienu fl-istat ta' gebel u saqaf il-hitan kienu thamgu u kienu talbuh biex jerga' jaghmel it-tibjid u hu kien accetta ghalkemm ma kellu ebda obbligu ghax i-htiega ghat-tielet tibjida kien rizultat tax-xogholijiet li saru fl-appartamentii taghhom,.Ghalhekk kien ghamel dan ix-xoghol hu personalment fi Frar 2021 u l-atturi kienu rawh jaghmel dan ix-xoghol ta' tibjid. Dan ix-xoghol hadlu jumejn u kien xtarha z-zebgha u rollers u affarijiet ohra relatati u kien qieghed jitlob il-hlas ta' €400 minghand l-atturi. Kien qieghed jipprezenta ritratti Dok PG1 sa PG5 li juri kif il-komun kien f'kundizzjoni tajba. Ir-ritratti juru ukoll li l-iskirting kollu sar fil-komun mhux kif gie allegat minn Karen Dimech. Fil-kontro ezami huwa qal illi l-ftehiem li kien sar mal-atturi li huma kienu ser jhalsu nofs il-konsum tad-dawl u ghal-uzu tal-lift kien sar b'mod verbali meta kienu ghandu in-nutar u anke hdejn l-appartamenti ghax l-appartament tieghu ma tintuzax ghax ghadu gebel u saqaf. Hu kien zebgha il-komun bir-rollers u ma kienx uza l-lift biex tella r-rollers, z-zebgha u l-plastic biex jghatt. Kien tellahom bil-mixi u kien uza d-dawl biex xeghel bozza dak in-nhar biss. It-tibjida kien ghamilha xi hames snin qabel u qatt ma talab ghal-hlas tieghu.

Fit-23 ta' Novembru 2022 regghu xehdu Anton Muscat u Yana Bonello. Fit-22 ta' Frar2023 saret it-trattazzjoni finali.

Ikkunsidra;

It-Tribunal jaghmel referenza ghal Appell numru 901/11 deciza fil-15 ta' Lulju 2016 mill-Imhallef Anthony Ellul fl-ismijiet **Joseph Camilleri et *vs* Allcare Limited,** fejn jinghad:

Wiehed irid jiddetermina d-destinazzjoni tal-haga li dwarha jkunu saru l- ispejjez. Jista' jkun li d-destinazzjoni ta' haga fil-kondominju tkun ghall-uzu b'mod divers bejn il-condomini u l-hlas tal-ispejjez fir-rigward ta' dik il- haga tidher li ghandha tkun fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed jista' jaghmel u mhux fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed jaghmel. Jekk il- haga hi ntiza biex isservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, allura japplika l-Artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d- disposizzjoni tipprovdi li l-ispejjez, "... jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed jista' jaghmel." u mhux "li jaghmel". Il-fehma tal-qorti tkompli tissahhah mit-test Ingliz tal- provvediment: "... the expenses shall be apportioned in proportion to the use that each one can make." Il- fatt li l-condominus minn jeddu jaghzel li ma jaghmilx uzu minn haga, mhu ta' ebda rilevanza ghall-finijiet tas-subinciz (2) tal-Artikolu 11 tal-Kap. 398.

Fil-fehma tal-qorti skond l-Artikolu 11, il-principju hu li l-condominus ghandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali ghall-ispejjez, irrispettivament ikunx qieghed effettivament jaghmel uzu jew le mill- partijiet komuni. Il-provvediment m'huwiex jaghti rilevanza ghall-uzu effettiv li kull wiehed mill-condomini jkunu qieghed jaghmel.

Illi dan it-Tribunal jaqbel ma l-hsieb tal Onorabbli Qorti tal-Appell li l-ispejjez tal-komun ghandhom jithalsu mis-sidien b'mod ugwali irrespetivament jekk qieghed jsir uzu mill-appartament jew le imma ghal uzu li s-sid jkun jista' jaghmel.

Mill-atti jidher illi ghalkemm it-talba kienet fl-ammont ta' €857.96 u gewipprezentati diversi kontijiet m'hemmx spjegazzzjoni ta' kif l-atturi waslu ghal dan l-ammont. Meta jinghadu l-ircevuti ta' Highsky Lifts jirrizulta illi hemm €2141.70 spejjez relatati mal-uzu u manutenzjoni tal-lift. Ghar-rigward tal-kontijiet tad-dawl li gew ipprezentati it-Tribunal mhux ser jiehu konjissjoni tal-kontijiet minn foll 50 sa 56 ghaliex dawn huma ghal zmien qabel 2018 u skond it-talba tal-atturi l-ispejjez mitluba huma minn 2018 sa 2022. Fil-kontijiet ipprezentati t-Tribunal ha jiehu in konsiderazzjoni il-konsum tal-elettriku fil-kontijiet minn foll 30 sa foll 49 li jammonta ghal €286.24 peress illi ghalkemm l-ispejjes tal-kera tal-meters kienu parti mit-talba tal-atturi, waqt l-istadju tlal-provi kien hemm qbiel illi l-kera tal-meters dejjem thallas bejn il-partijiet in kwantu terz kull wiehed. Ghalhekk l-ammont li thallas ghal-lift u konsum tal-elettriku huwa ta' €2427.94 li jammonta ghal €809.31 ghal kull appartament.

Illi a rigward tal-kontro talba ma gew ipprezentati ebda rcevuti li juri l-ispejjez inkorsi sabiex saret it-tibjida fil-komun u ghalhekk il-kontro talba ma tistax tintlaqa.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tal-atturi u jordna lill-konvenut jhallas is-sehem tal-konsum ghal uzu u manuntenzjoni tal-lift u l-konsum tad-dawl tal-komun mill-2018 sa 2022 fl-ammont ta' tmiem mija u disa' euro u wiehed u tletin centezmu (€809.31) lill-atturi. Bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawza odjerna, stante li ma gietx ipprezentata kopja tal-ittra ufficjali li saret referenza ghaliha, sad-data tal-ħlas sħiħ effettiv. Jichad il-kontro talba. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, ghandhom jithalsu 1/5 mill-atturi u 4/5 mill- konvenut.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.
GUDIKATUR