MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2004

Talba Numru. 2465/2003

Saviour sive Aldo Portelli

Vs

Frederick Cauchi Inglott

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab li l-konvenut ihallas is-somma ta' mija u sebghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm170.60c) rapprezentanti rimbors ta' spejjez minnu minfuqa fil-partijiet komuni fi blokk t'appartamenti maghruf bhala Qui-si-Sana Court, Qui-si-Sana Place, Sliema u dan billi l-konvenut huwa sid ta' wiehed mill-appartamenti fl-istess blokk.

Ra r-Risposta tal-konvenut li biha wiegeb illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan stante illi l-konvenut qatt m'awtorizza lill-attur sabiex jaghmel l-ispejjez li taghhom qieghed jitlob il-hlas u wisq anqas m'awtorizzah sabiex ihallas ghan-nom

tieghu. Illi l-attur m'huwiex l-amministratur tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni u ghalhekk m'ghandux id-dritt illi jaghmel l-ispejjez fil-partijiet komuni minghajr il-kunsens tas-sidien kollha. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut qatt ma nghata rendikont tas-somma mitluba u lanqas qatt ma rcieva l-ircevuti relattivi.

Sema' x-xhieda ta' l-attur, tal-konvenut u ta' Marlene Micallef.

Ra l-Affidavits u d-dokumenti kollha esebiti fil-kawza.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati Dr Veronica Aquilina ghall-attur u Dr Stefan Camilleri ghall-konvenut.

Ikkunsidra

Illi l-attur huwa wiehed mill-proprjetarji ta' xi appartamenti fi blokk t'appartamenti fi Qui-si-Sana Court, Qui-si-Sana Place, Sliema mentri l-konvenut huwa s-sid t'appartament iehor fl-istess blokk.

Il-pretenzjonijiet ta' l-attur bazikament jirrigwardaw spejjez minnu minfuqa rigwardanti kontijiet tad-dawl li jservu ghal-lift u tarag komuni, kontijiet relattivi ghall-manteniment ta' l-istess lift, installazzjoni ta' *Emergenzamatic Unit* ghall-istess lift u xi tibdil ta' xi *parts* relattivi mal-manteniment ta' l-istess lift u xi kontijiet ohra zghar bhal spiza ghat-tiswijiet ta' hgieg miksur, ridekorazzjoni, zblokkar ta' *culvert*, u xoghlijiet ohra relatati mal-partijiet komuni u huma maqsumin kif ser jinghad:-

<u>Kontijiet tad-Dawl ghal-lift u tarag</u>

08/11/01 (07/03/01-28/06/01)	**LM**	**39.38**
20/03/02 (28/06/01-10/11/01)		**49.98**
30/11/02 (10/11/01-18/03/02)		**44.79**
30/11/02 (18/03/02-31/07/02)		**46.11**
05/06/03 (31/07/02-23/11/02)		**32.16**
05/06/03 (23/11/02-22/03/03)		**32.42**
LM 244.84		

<u>Maintenance tal-lift</u>

21/03/02 LM 88.55
29/10/02 88.55
05/06/03 88.55 LM 265.65

<u>Parts u servizzi ohra ghal-lift</u>
21/03/02 (Parts mibdula) LM 18.16
21/03/02 (Assessment Survey) 17.25
26/04/02 33.57
21/07/95 Emergenzamatic Unit 1000.00
LM 1068.98

<u>Spejjez ohra</u>
Lulju 2002 – Hgieg miksur LM 2.20
Lulju 2002 – Tibjid 24.00
Awissu 2002- Zblokkar ta' culvert 10.00
Gunju 2003 – Vit ta' l-ilma 2.00
P/copies 0.50
Pullu re rainwater grid 10.00
Microphone, name tags etc 30.55
Bolli u photocopies – cirka 5.00
LM 84.25

Total LM 1663.72

10% ta' dawn l-ammonti jigi total ta' LM 166.37

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi effettivament ix-xoghlijiet u l-ispejjez li fuqhom irid jibbaza t-talba tieghu l-attur fil-fatt saru. Il-kontestazzjoni vera u proprja tirrisali ghall-fatt illi l-konvenut qatt m'accetta lill-attur bhala amministratur tal-partijiet komuni u qatt ma ta l-kunsens lill-attur sabiex jaghmel l-istess spejjez.

Sahansitra, tant li l-konvenut kien accetta li l-ispejjez saru pero' ma riedx ihallas lill-attur illi pprefera illi jikkalkula huwa stess kemm deherlu li kien l-ammont xieraq u jintenta li jhallas il-partiti relattivi direttament, fil-konfront tal-lift lil Michael Vella Limited u fil-konfront tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma lill-Water Services Corporation. Fl-atti tal-kawza nsibu li fil-fatt Michael Vella Limited m'accettax il-hlas dirett minghand il-konvenut tant li l-konvenut

ipproceda biex ghamel Cedola ta' Depozitu mentri filwaqt tal-Water Services Corporation ic-cekk gie accettat u kkreditat fil-kont relattiv.

F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insenjament kontenut fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Dr Joseph Said Pullicino fil-kawza **John Axisa pro et nomine et Vs Carmel sive Lino Azzopardi** moghtija fis-6 t'Ottubru, 2000 fejn qam punt pjuttost simili ghal dak odjern. Fil-paragrafu G fl-istess sentenza l-Qorti qalet hekk:

"Din il-Qorti tifhem illi l-istitut fejn il-komunjoni tal-beni hu mmirat biex jipprovdi principji generali tad-dritt li kellhom jirregolaw relazzjonijiet bejn il-komunisti fejn ikun hemm nuqqas ta' qbil bejniethom dwar it-tgawdija tal-haga komuni. Istitut li meta gie redatt ma kienx forsi mahsub biex jipprovdi ghas-sitwazzjonijiet komplessi li jipprezenta l-istat ta' komunjoni fil-hajja moderna tant li kien ghalhekk li bdiet tinhass il-htiega ta' ligi li espressament tirregola l-kondominju u li, wiehed jittama, ma ddumx li tingieb fis-sehh. Mill-banda l-ohra pero', din il-Qorti tifhem li l-principju stabbilit f'dan l-istitut jekk gudizzjosament u korrettament interpretati w applikati jistghu jipprovdu rimedju ghall-maggor parti tas-sitwazzjonijiet ta' nuqqas ta' qbil li jistghu jinqalghu. L-ispirtu tal-ligi hu li jassikura l-amministrazzjoni u tgawdija ta' l-oggett in komun skond il-finalita' tieghu u l-gid komuni tal-koproprjetarji."

Ghalkemm gie ammess illi l-ebda wiehed mill-konsorti ma jista' minghajr il-permess tal-konsorti l-ohra, jaghmel innovazzjonijiet fil-haga komuni, ancor che jirritjeni li jkunu vantaggjuzi ghall-koproprjetarji kollha, l-Qorti kompliet izzid illi:

"Jekk l-ispejjez in kwistjoni jkunu necessarji ghall-konservazzjoni ta' l-oggett komuni u b'dan wiehed jifhem ghall-konservazzjoni ta' oggett komuni fl-istat li seta' jigi wtilizzat pjenament skond il-finalita' tieghu hi perfettament legali l-propozizzjoni li biex il-kondominju jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez **mhux mehtieg minn qabel il-kunsens tal-kondominji l-ohra purche' l-ispejjez ikunu**

kif inghad mhux biss ta’ indole necessarju imma wkoll kongrui.”
Huwa proprju fuq din l-iskorta li t-Tribunal deherlu li ghandu jaghmel *subject related breakdown* tal-partiti mitluba. M’hemmx dubju li l-ispejjez relatati mal-kontijiet tad-dawl tat-tarag u l-lift u maintenance ta’ l-istess lift huma proprju spejjez necessarji u kongruwi. Del resto l-istess jista’ jinghad fir-rigward ta’ l-ispejjez kollha fuq elenkati.

M’hemmx dubju li biex tgawdi l-haga komuni dawn l-ispejjez huma necessarji u kongruwi. M’hemm l-ebda spiza allarmanti u li tizgarra. Il-konvenut ikkontesta n-necessita’ ta’ l-*Emergenzamatic Unit* izda bir-rispett kollu t-Tribunal jidhirlu li din is-sistema hija kemm utli kif ukoll necessarja ghall-kwalsijasi lift, partikolarment f’lift privat fejn facilment jista’ jigri li xi hadd jehel fil-lift meta jmur id-dawl u hadd ma jinduna. Din is-sistema hija ntiza biex, meta jmur id-dawl, tiehu l-lift ghas-sular ta’ taht.

Il-konvenut isostni li l-attur ma giex validament nominat bhala amministratur. Ghalkemm, kif fuq inghad, a bazi ta’ l-imsemmija sentenza dan l-aspett ma tantx jidher li huwa relevanti, pero’, mill-provi prodotti jidher li certament l-attur kellu l-backing tal-maggoranza. Jidher li minn blokk ta’ ghaxar (10) appartamenti, zewg (2) sidien biss irrifjutaw li jhallsu.

F’dak li jirrigwarda l-kontijiet mertu tal-kawza ma kien hemm l-ebda amministratur formalment rikonoxxut u registrat taht il-ligi tal-Condominia. Allura f’cirkostanzi simili x’ghandu jigri? Il-partijiet komuni ghandhom jiggarrfu? Mill-provi prodotti jidher li f’Dicembru 2003 gie pprezentat Rikors ta’ Arbitragg sabiex jigi deciz jekk l-attur kienx validament elett bhala amministratur taht il-ligi tal-Condominia. Sal-lum - sena wara - dawn il-proceduri ghadhom pendenti. X’taghmel fil-frattemp? Ma thallasx il-kontijiet tad-dawl? Ma thallasx ghas-servicing tal-lift? Ma tizblokkax il-katusi? Ma tirriparax dak li jinkiser? Certament dan ma kienx l-ispirtu u l-hsieb tal-ligi.

Tajjeb jew hazin, l-attur wera nnizjattiva u hallas il-kontijiet li deherlu li kienu utli u necessarji u f'dan ir-rigward it-Tribunal, partikolarment fuq bazi ta' ekwita', jaqbel li ghandu jigi debitament rimborsat.

Huwa ta dan is-servizz b'xejn u minghajr ma ppretenda li jigi kkompensat u minn zmien ghal zmien kien jistieden is-sidien li jiehdu postu basta jkunu disposti li jaghtu dan is-servizz gratwitament bhal ma kien ghamel hu – nvit li sar anki fuq il-pedana tax-xhieda. Ma kien hemm l-ebda volontier.

Illi inoltre l-konvenut isostni li huwa gja' hallas parti mill-kontijiet. Dwar id-depozitu l-Qorti ta' l-ammont relattiv ghal Michael Vella Limited, tali depozitu m'ghandu l-ebda import fuq il-kawza odjerna. Dan il-kont, kif ukoll il-kontijiet tad-dawl tat-tarag u tal-lift kienu gja' thallsu mill-attur. Il-hlasijiet misshom saru lill-attur direttament.

Inoltre l-konvenut isostni li parti mill-kont gie mhallas (Dok 7B(1) u 7B(2)). Dan il-hlas jirreferi ghall-kontijiet li m'humiex mertu tal-kawza odjerna li lkoll jirrapprezentaw partiti ta' qabel u dan l-argument serva biss biex hela ftit hin ta' dan it-Tribunal.

Illi ghalhekk l-eccezzjonijiet fil-mertu qed jigu respinti.

Stante li d-differenza bejn l-ammont fuq komputat u l-ammont mitlub fil-kawza hija zghira hafna mhux il-kaz li jkun hemm ripartizzjoni fuq il-kap ta' l-ispejjez.

In extremis il-konvenut solleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. It-Tribunal jidhirlu li dan l-Artikolu ta' Preskrizzjoni ma japplikax ghall-kaz odjern. Il-kontijiet mertu ta' din il-kawza ma jirresalux ghal xi debitu kummercjali jew xi kawza ohra simili izda jirrapprezentaw rimbors in parte ta' partita ta' kontijiet li saru mill-attur minn zmien ghal zmien ghall-beneficcju tal-konvenut u tal-koproprjetarji kollha fil-blokk u li jirrizultaw minn kontijiet li l-attur jibghat lill-koproprjetarji minn zmien ghal zmien. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jaqta’ u jiddeciedi billi, filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, qieghed jikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ mija u sitta u sittin lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm166.37c) bl-interessi mid-data tan-notifika ta’ l-Avviz u bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------