

Kopja Informali ta' Sentenza



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2007

Talba Numru. 608/2005

**Michael u Roberta konjugi Fenech
Karti ta' Identita numri 78563(M) u
43062(M) rispettivament**

Vs

Palm Holdings Limited (C 12465)

It-Tribunal

Ra l-Avviz ta' l-atturi li talbu lit-Tribunal sabiex is-socjeta' konvenuta thallas l-ammont ta' disa' mija u lira Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm901.39c), rapprezentanti s-sehem taghha mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 189, Tower Rd, Sliema, liema spejjez huma elenkati u minn liema

Pagna 1 minn 6

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

spejjez ibbenefikaw il-konvenuti fil-perjodu ta' bejn l-2000 u l-2003.

Bl-imghax mid-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez tal-prezenti inkluz l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Settembru, 2002.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li eccepjet illi preliminarjament dan it-Tribunal m'ghandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi dwar it-talbiet attrici stante illi a tenur ta' l-Artikolu 26 tal-Condominium Act (Kap. 398) vertenzi dwar hwejjeg illi huma regolati mill-istess Att ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u jillibera lis-socjeta' konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi, preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, kull talba ta' l-atturi ghall-hlasijiet illi allegatament saru qabel it-3 ta' Marzu, 2000, dawn huma preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Illi fil-mertu, t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xoghlijiet u l-ispejjez illi allegatament saru mill-atturi ma kienux awtorizzati mill-kondomini u koproprietarji tal-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni u lanqas ma kienu xoghlijiet necessarji ghall-preservazzjoni jew manteniment ta' l-istess *common areas*.

Illi, fil-mertu wkoll it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi x-xoghlijiet illi qed jintalab il-hlas taghhom huma parti minn xoghlijiet ohra illi ghamlu l-atturi u illi saru illegalment u bi ksur tad-drittijiet tal-kondomini l-ohra tal-blokk in kwistjoni kif ikkonfermat mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Palm Holdings Limited Vs Michael Fenech et (Cit. Nru. 1152/2002JA) deciza fil-31 ta' Mejju, 2004.**

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi in vista ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, t-Tribunal b'sentenza tas-16 ta' Frar, 2006 cahad dik l-

Kopja Informali ta' Sentenza

eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, li erronjament cahdet ukoll dawk fil-mertu.

Illi dik l-istess sentenza giet effettivament appellata, fejn is-socjeta' konvenuta talbet li s-sentenza tas-16 ta' Frar, 2006 tigi annullata, u b'sentenza tat-18 t'Ottubru, 2006 il-Qorti ta' l-Appell, annullat is-sentenza, pero' kkonfermatha in kwantu cahdet l-ewwel eccezzjoni li ghalhekk illum ghaddiet in gudikat.

Ra x-xhieda ta' Michael Fenech li jghid li hu joqghod fil-blokk 189, Flat 8 Tower Road, Sliema, go blokk li kien bena missieru, li f'dak iz-zmien kellu hames appartamenti u hu imbaghad bena tlieta ohra biex kien hemm tmien appartamenti.

Jghid li ma kellhomx Residence Association Agreement, izda hu kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokk u meta kienu ser jaghmlu xi spejjez, kien informa lill-inkwilini kollha u kulhadd kien hallas, hlief ghall-konvenuti.

Dwar spejjez ordinarji jghid li hu kien ihallas tul is-sena u fl-ahhar tas-sena kien jibghat kont lill-inkwilini ghas-servizzi komuni tad-dawl, ilma, tindif tat-tarag, kif ukoll il-*maintenance* tal-lift.

Jispjega li ghall-habta tas-sena 1998 kien sar xi diskors li ried jinbidel il-*control panel* tal-lift minhabba li kien *outdated*. Kien imbaghad gara li kien iddecieda li jibni zewg sulari ohra, meta dak iz-zmien kien hemm sitt sulari u kien f'dak iz-zmien li kien ghamel *extension* tal-lift, kif ukoll *refurbishment* tieghu, kif jirrizulta mill-*invoices* li esebixxa u jghid li dak li qed jippretendi minghand is-socjeta' konvenuta huwa l-hlas *pro rata* tar-*refurbishment* u mhux ta' l-*extension*.

Jikkonferma wkoll li kienet biss is-socjeta' konvenuta li ma hallsitx mill-inkwilini u lanqas ma hallset l-ispejjez komuni.

Ra x-xhieda ta' Frederick Frendo li jispjega li ommu u missieru joqghodu fl-appartament numru 4, fil-blokk in kwistjoni. Jghid li meta Michael Fenech kien infurmah li

Kopja Informali ta' Sentenza

kien ser jaghmel *extension* tal-lift hu kien ikkontesta ghaliex kien jahdem sew u ma hassx li kien hemm xi problema li kienet tirrikjedi *extension*. Qallu wkoll li ma kienx dispot li jhallas dawn l-ispejjez.

Jghid ukoll li sas-sena 2000, l-ispejjez tal-lift kienu normali u kien dejjem hallashom.

Jghid li minn sena 'l hawn ommu u missieru ma kienux qed jaghmlu uzu tal-*lift* minhabba li missieru huwa rikoverat fis-sodda u ommu bil-kemm ticcaqlaq. Ra d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni, din giet michuda permezz tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 18 t'Ottubru, 2006.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2156(f), gie ppruvat illi f'Settembru 2002 l-atturi kienu pprezentaw ittra ufficjali u per konsegwenza l-preskrizzjoni kwinnwennali tidher li ma gietx ippruvata, tichad ukoll din l-eccezzjoni bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Illi, fil-mertu, s-socjeta' konvenuta ssostni li x-xoghlijiet li saru ma kienux gew approvati mill-kondomini, kif ukoll li ma kienx hemm bzonn ta' dawn ix-xoghlijiet u manutenzjoni.

Irrizulta li x-xoghlijiet li ghamlu l-atturi kienu estensjoni tal-lift, kif ukoll *refurbishment* ta' l-istess lift. L-estensjoni kienet saret necessarja peress li kienu nbnew zewg sulari ohra ghax dan kien necessita' li jkun hemm lift li jwassal ghal dawn iz-zewg sulari.

Is-socjeta' konvenuta ssostni li dawn ix-xoghlijiet saru b'mod illegali u abbusivament u kien hemm sentenza favur l-istess socjeta' konvenuta f'dan is-sens.

Madanakollu, din il-kawza kienet maggorment tirrigwarda l-bini taz-zewg sulari godda, meta min-naha l-ohra, l-attur

isostni li qed jitlob ghax-xoghol ta' *refurbishment* u kontijiet ta' servizzi pendenti u mhux qed jitlob ghall-ispejjez ta' l-estensjoni tal-lift.

Mid-dokumenti li l-atturi esibew jirrizulta li qed jitlobu s-segwenti ammonti: tmienja u hamsin lira Maltin (Lm58) ghas-sena 2003, u dana bhala sehem kull inkwilin minn somma totali ta' erba' mija tlieta u sittin lira Maltin u sitta u disghin centezmu (Lm463.96c).

L-istess Michael Fenech jikkonferma li hu qed jitlob ghall-ispejjez tar-*refurbishment* u kien diga' hallas l-ispejjez ta' l-estensjoni u ma kien qed jippretendi xejn tagghom. Ghaldaqstant, qed jintalab sehem pro rata (tmien parti) ta' l-ammont tar-*refurbishment* u cjoe' tlett elef seba' mija u sebghin lira Maltin (Lm3,770). B'hekk l-ammont li qed jigi pretiz mis-socjeta' konvenuta huwa ta' erba' mija u wiehed u sebghin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm471.25c).

Mill-provi rrizulta li s-sidien l-ohra kollha hallsu dak pretiz minnhom, meta gew mitluba mill-attur Michael Fenech li kien jiehu hsieb l-ispejjez tal-blokk, minkejja li ma kellhomx xi assocjazzjoni. Is-socjeta' konvenuta ma rnexxieliex tiggustifika ghalfejn ma rieditx taghmel il-pagamenti. L-eccezzjoni li x-xoghol kien abbuзив u llegali ma jreggix la darba l-attur isostni li ma kienx qed jitlob l-ispejjez ta' l-estensjoni.

L-unika skuza hija li missieru u ommu ilhom 'il fuq minn sena ma juzaw dan il-lift. Din mhix raguni sufficjenti ghalfejn m'ghandux isir hlas.

Is-socjeta' konvenuta ghamlet referenza ghal Condominium Act u ccitat diversi dispozizzjonijiet tal-ligi bhal Artikolu 22.7 u l-Artikolu 8(4), pero' t-Tribunal ihoss li m'ghandux japplika dawn il-principji meta l-intenzjoni kienet li jigu adottati meta hemm residence association, li f'dan il-kaz jidher li kienet inezistenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fl-ahharnett, minkejja li t-Tribunal huwa propens li jilqa' t-talbiet attrici, jirrizulta li hemm diskrepanza fuq dak li qed jitlob fit-talba u dak li qed jitlob mill-provi.

It-Tribunal, skond dak li xehed l-attur Michael Fenech, mhux qed jitlob ta' l-estensjoni tal-lift ghaz-zewg sulari godda li nbnew u ghalhekk dawn l-ispejjez mhux ser jigu kkunsidrati.

Dwar l-ispejjez tal-Masco Security Services ma giex indikat liema huwa s-sehem tas-socjeta' konvenuta, meta l-oneru tal-provi kienet tinkombi fuq l-attur u ghalhekk it-Tribunal ihoss li sabiex ikun gust, ikollu jiehu in konsiderazzjoni l-anqas ammont ghall-installazzjoni ta' *hand set* fl-ammont ta' erbgħa u sittin lira Maltin, tmienja u ghoxrin centezmu (Lm64.28c).

Għal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici, limitatament ghall-ammont ta' tmienja u hamsin lira Maltin (Lm58) bhala spejjez għas-servizzi komuni, erba' mija u wiehed u sebghin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm471.25c) bhala sehem is-socjeta' konvenuta għar-*refurbishment* tal-lift u erbgħa u sittin lira Maltin u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm64.28c) għal *security system*, b'total ta' hames mija u tlieta u disghin lira Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm593.53).
Spejjez għas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----