MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2015

Talba Numru. 148/2012

Condominium Services Limited (C-39139)

Vs

Martin Chircop

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba fl-ismijiet premessiipprezentat fl-24 t' April, 2012 li permezz tieghu s-Socjeta' attrici ippremetiet is-segwenti:

Peress illi s-Socjeta' attrici giet appuntata bhala amministratur tal-partijiet komuni tal-condominium 'Manikata Grove' liema hatra hija rregistrata mad-Dipartiment tal-Artijiet;

Peress illi l-konvenut huwa sid ta' wiehed mill-appartamenti formanti parti l-condominium 'Manikata Grove' senjament appartament numru 5;

Peress illi l-atturi nomine gew awtorizzati jiehdu l-azzjoni legali fil-konfront ta' sidien li ma kienux hallsu l-kontribuzzjoni taghhom ghall-ispejjez tal-partijiet komuni tal-istess condominium indikat hawn fuq;

Peress illi l-kontribuzzjoni giet maqbula waqt laqghat tas-sidien;

Peress illi l-ammont dovut mill-konvenut rapprezentanti s-sehem tieghu ta' kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni f'dan il-condominium ghas-snin 2009, 2010 u 2011 jammonta globalment ghal bilanc ta' elf erba' mija u sebgha u sittin ewro u tlieta u sittin ewro centezmi (€1,467.63c);

Illi ghalkemm il-konvenut gie nterpellat f'diversi okkazzjonijiet biex ihallas is-sehem tieghu tal-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-condominium, huwa baqa' inadempjenti.

Ghalhekk l-atturi nomine jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna l-konvenut ihallas is-somma ta' elf erba' mija u sebgha u sittin ewro u tlieta u sittin ewro centezmi (€1,467.63c) bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficcjali, kopja taghha annessa u mmarkata dok 'A' u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-Subizzjoni.

Ra ir-risposta tal-konvenut datat 7 ta' Settembru, 2012 fejn eccepixxa illi:

1. Preliminarjament l-attur irid jipprovdi breakdown dettaljat f'hiex tikkonsisti s-somma mitluba;

2. Illi bla hsara ghal dan l-esponent jikkontesta l-konsum tad-dawl li qed jigi mitlub ihallas stante li hemm kaz car ta' serq ta' dawl kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza u mhux lest ihallas ghad-dawl li jisraq haddiehor;

3. Illi bla hsara ghal dan l-esponent jeccepixxi li s-servizzi maghmula mill-attur mhux qed isiru skont is-sengha u l-arti u kwindi m'ghandhomx jithallsu l-ammonti ghas-servizzi tas-Socjeta' in pjenu;

4. Illi bla hsara ghal dan l-esponenti jeccepixxi illi l-kontribut tal-esponenti ghall-ispejjez tal-komun ghandu jinhadem skont l-area tal-flat tieghu u mhux skont kif qed tinhadem mis-Socjeta' attrici u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

It-Tribunal sema' x-xhieda ta' Martin Chircop u Marie Micallef.

Ra l-atti kollha tal-kawza 'nkluzi noti ta' sottomissjonijiet fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet u ra l-verbal tal-5 ta' Novembru, 2014 fejn thalliet ghas-Sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidera:

Illi permess ta' din it-talba s-socjeta attrici, fil-kwalita' taghha ta' amministratur tal- tal-partijiet komuni tal-condominium 'Manikata Grove', qed titlob il-hlas minghand il-konvenut tas-sehem tieghu mill-kontribuzzjoni dovuta ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-*block* ta' appartamenti in kwistjoni.

Mill-provi jirrizulta:

Dr. Alexia Farrugia Zrinzo, Direttur tas-Socjeta' attrici ddikjarat li s-Socjeta' attrici kien gie appuntat bhala amministratur tal-proprjeta' ossia blokk t' appartamenti bl-isem 'Manikata Grove' gewwa Triq il-Fuhhar, Manikata. L-appartament numru hamsa (5) proprjeta' tal-konvenut huwa parti ntegrali ta' dan l-istess blokk. Ipprezentat: kopja tal-minuti tal-laqghat tas-sidien tas-snin elfejn u disgha (2009) sas-sena elfejn u hdax (2011); accounts kollha relatati ma' dawn is-snin AJFZ 1 sa 6 u ittri mibghuta lis-sidien gew prezentati AJFZ 7 - 9. Iddikjarat illi d-dati tal-laqghat, l-agenda, l-minuti tal-laqghat tas-sidien u decizzjonijiet kollha kienu jigu mwahhlin man-noticeboard hekk skont kif titlob il-ligi.

Dwar l-allegat perkolazzjoni tal-ilma dan ma kienx jirrizulta minn partijiet komuni imma mill-proprjeta' ta' sid il-penthouse Anna Pullicino. Dr. Alexia Farrugia Zrinzo ezebit korripsondenza bejnha u l-avukat tal-konvenut dwar il-kwistjoni *de quo* li ghalihom qatt ma rceviet risposta. Illi minn naha taghha Anna Pullicino ghamlet kollox biew isewwi dak li gara nkluz li tizbogh parti mill-komun u ghalhekk din il-problema ssolviet.[1] Hi iddikjarat illi meta iltaqghet mal-konvenut kien qal li kien kuntent li kienu ser jiehdu l-ammintrazzjoni tal-fond pero' kien qed izomm il-hlas ghaliex kien hemm din il-problema ta' perkolazzjoni. Pero' anke wara li ssolviet xorta baqa' inadempjenti. Qatt ma wera kontestazzjoni ohra jew irrisponda ghall-korripondenza li ntbaghtitlu. Hi ikkontestat ukoll li kien hemm jew hemm is-serq fid-dawl. Illi dwar is-sistema tal-hlas din kienet appruvata mill-laqghat tas-sidien u cioe' li tinqassam skont in-numru t' appartamenti.

Xehed **Martin Chircop** (il-konvenut) li kkonferma li hu sid il-proprjeta' 5, Manikata Grove, gewwa Triq il-Fuhhar, Manikata[2]. Ghamel referenza ghar-ritratti li pprezenta li juru li hemm "*conduits*" tad-dawl minn appartament li huma mqabbdin mal-meter tal-komun. Kien informa lill-amministrazzjoni. Ir-ritratti hadhom hames snin ilu. L-amminstrazzjoni qatt ma hadet passi kontra dawn is-sidien. Xehed ukoll illi karozzi qeghdin jipparkjaw fil-areas fejn

[1] Ara r-rapport dwar l-ingress tal-ilma datat 9 ta' Marzu, 2009 wara access li sar fil-25 ta' Frar tal-istess sena.

[2] Dok MC1 Kuntratt t'akkwist

suppost iduru il-karozzi u mhumiex qeghdin jigu iggaraxxjati. Fir rigward tal-problema tal-perkolazzjoni din baqghet problema sallum, zied illi hemm ukoll hsarat fuq il-faccata li tifforma parti mill-komun li gew affetwati. Infatti l-ewwel darba sahansitra kellu jiftah kawza kontra sid il-penthouse. Imma wara li s-sid ghamel ix-xoghol tar-riparazzjoni il-problema kompliet u hadd ma ha azzjoni. Dan qed jaffettwa il-valur tal-proprjeta' tieghu.

Fir-rigward tal-garaxxijiet dawn huma aparti mill-blokk ta' flats cioe' zewg condominii separati. Sallum ghalkemm hu hallas il-kontribuzzjoni tal-garaxxijiet ma nghatax ir-remote control tal-garaxx.[3] Bhala sid ta' garaxx ma jistghux jzommu milli jtuh r-*remote control*. *Di piu* ddikjara li hu qed jikkontesta l-*flat rate* li kulhadd qed jigi ccargjat ghax suppost kulhadd jhallas skont id-daqs tal-proprjeta' tieghu. Iddikjara illi ghalhekk qed jikkontesta li jhallas il-kont. Iddikjara li ghad hemm affarijiet zghar ta' manutenzjoni bhal per ezempju x-xambrella tal-bieb li ilha sentejn maqlugha, ilma gewwa il-garaxxijiet. Esebixxa minuti tal-laqghat fejn gew diskussi diversi problemi.[4]

Mary Micallef xehdet li tahdem gewwa diversi apartamenti fi hdan il-blokk. Ikkonfermat illi hemm l-ilma iqattar gewwa il-garaxxijiet, nies li jahslu l-karozzi taghhom gewwa ukoll minghajr ma jnehhu l-ilma. Iddikjarat illi ir-residneti jilmentaw ghaliex id-dawl fil-komun jithalla mixghul lejl u nhar. Rigward il-faccata taf li ukoll hemm il-lanjanzi u tista tara bicca kbira tal-faccata mxarrba. Hemm ukoll wires ghadejjin fil-garaxxijiet. iddikjarat illi hi kienet marret biex tigbor ir-*remote control* tal-garaxx tal-konveut pero' l-aminstraturi ma ridux jaghtuhielha ghaliex qalu li hu kellu jaghtihom il-flus. Iddikjarat illi r-residenti jipparkjaw il-karozzi taghhom fin- nofs gieli anke hbieb tar-residenti ihallu l-karozzi fin-nofs.

Ikkunsidera

Illi l-ammont li qed jintalab in forza ta' din l-azzjoni jirraprezenta l-kontribuzzjoni tal-konvenut, fil-kwalita' ta'sid tal-proprjeta numru hamsa (5) fl-imsemmi block ghas-snin elfejn

[3] Dok MC2 kopja tar-ricevuta tal-hlas tal-garaxx.

[4] Ara Doc MC3 U MC4

u disgha (2009) sal-elfejn u hdax (2011). Illi l-kontestazzjoni tal-konvenut hija principalment dwar:

1. Provizjoni ta' *break-down* dettaljat f'hiex jikkonsisti l-ammont mitlub;
2. Illi hemm kaz car ta' serq ta' dawl li qed jigi mitlub ihallas;
3. Illi x-xogholijiet li qed issiru m'humiex qed issiru skont is-sengha u l- arti u kwindi m'ghandhomx jithallsu;
4. Illi l-ispejjes tal-komun ghandhom jinhadmu skont l-'area' tal-flat tieghu u mhux skont kif qed jigi ppruvat fil-mori.

Illi dawn il-pendenzi huma regolati mill-artikoli tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Artikolu 11 jistipula:

"L-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condominii, ghandhom jinqasmu bejn il-condominii fi proporzjon ghall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju."

Illi l-Artikolu 11 (5) jistipula:

"Meta condominus iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg."

Fir-rigward tal-ewwel eccezjoni ossia *breakdown* dettaljat tal-ammonti mitluba. Jirrizulta mill-minuti illi l-*accounts* jigu approvati fl-laqghat tas-sidien. Mill-minuti tal-laqghat li nzammu mill-Assocjazzjoni, u li kopja taghhom giet ipprezentata f'dawn il-proceduri, jirrizulta illi l-Assocjazzjoni kienet qeghda zzomm laqghat regolarment, u li f'dawk il-laqghat kienu qed jigu diskussi il-*budget* ghas-sena u anke il-hlasijiet li kellhom isiru lill-diversi entitajiet. Ammonti zejda mill-*budget* jidhru li jintuzaw ghas-sena ta wara. Hareg mill-atti u mill-provi li Chircop kien prezenti ghal ftit minnhom u kien anke jircievi kopji ta' kollha. Hu kellu kull opportunita' jattendi l-laqghat u jaghmel mistoqsijiet f'dak is-sede. Illi dan l-argument japplika wkoll ghar-raba' eccezzjoni u cioe' illi l-ispejjez tal-komun ghandhom jinhadmu skont l-area tal-flat tieghu u mhux skont kif qed tigi ppruvat fil- mori.

Jidher illi l-konvenut qatt ma hass il-htiega biex jitkellem mal-amminstraturi dwar dan anke fil-laqghat.

Illi fir-rigward tar-raba' eccezzjoni dan ukoll jinstab fl-artikolu 11 tal-Kap 398 tghidlek:

"*Ghandhom jinqasmu bejn il-condominii f' proporzjon ghall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju*." Illi pero' jekk hemm kontestazzjoni dwar dan il-konvenut ghandu kull opportunita' hekk skont l-artikolu 11(5) jqajjem il-kwistjoni fil-laqghat tal-kondominii u jekk ma jasalx jiftah proceduri t'arbitragg.

L-istess argument japplika ghall kwistjoni tal-allegat serq ta' dawl. Fl-ewwel lok il-konveut kellu jirraporta l-allegat serq f'laqgha jew lil amministratturi u jsaqsi ghall-investigazzjoni u jaghmel rapport lill-pulizija. Is-Socjeta' attrici ikkontestat li dan qed isir u hawnhekk minkejja ritratti li juru conduits f'garaxx ma hemmx korraborazzjoni b'ebda rapport lill-Pulizija. Jidher li l-kwistjoni tqajjmet fil-laqgha tal-hmistax (15) ta' Marzu, elfejn u ghaxra (2010) u fejn gie ddikjarat:

"*unuathorized usage of meter serving common parts by owners – as soon as the quotations for the projects are approved the unauthorised wiring from the meter serving the common parts will be cut off".* Ma hemmx evidenza ta' xejn aktar fuq dan. Illi anke jekk it-Tribunal jhoss illi l-konvenut jista jkollu ragun il-kwistjoni teccedi il-kompetenza tat-Tribunal li jasal ghall-konkluzjoni u jiddeciedi jekk dan kienx kaz ta' serq jew le.

Illi jekk ghall xi raguni ma kienx qed jaqbel mal-infiq li kien qed issir mill-amminstraturi kellu jqajjem il-lanjanza tieghu hemm u jinsisti li jsiru investigazzjonijet kemm fl-infieq u kemm fis-serq tad-dawl. Illi anke jekk l-amministraturi ma jaghtuhx ragun il-ligi tipprovdi illli kellu jiehu l-kwistjoni f'arbtragg. Zgur ma jistax minhabba nuqqas ta' qbil fit-tmexxija tal-affarijiet li arbitrarjament izomm milli jhallas il-kontribuzzjonijiet tieghu.

Illi fir-rigward tal-perkolazzjoni tal-ilma hareg car mill-evidenza li dan huwa tort tal-penthouse numru 7, proprjeta' ta' Anne Pullicino ta' fuq. Illi fil-minuti tal-laqgha tal-hamsa u ghoxrin (25) ta'

Mejju, elfejn u ghaxra (2010), Anna Pullicino kkonfermat illi se taghmel ix-xoghlijiet spejjes taghha. Illi r-rapport prezentat mill-konvenut huwa tas-sena elfejn u disgha (2009) inkluz ir-ritratti. Hawnhekk jekk huwa minnu li l-problema kompliet kemm fl-appartament tieghu il-konvenut ghandu kull dritt jiehu l-passi necessarji ghall-hsarat li twettqu fl-appartament tieghu kontra is-sid. Ghandu wkoll jiehu l-kwistjoni tal-hsara fil-komun fil-laqghat appositi. Illi hawnhekk apparti x-xhieda tal-*helper* tieghu huwa veru li s-Socjeta' attrici ghandha tiehu passi biex issolvi din il-problema jekk ghadha ghadejja ghaliex anke dan il-fatt huwa kwistjoni bejn is-sidien kollha rapprezentati mill-amministrazzjoni kontra s-sid tal-*penthouse*. It-Tribunal ma jistax jiggustifika nuqqas ta' hlas tal-kontribuzzjoni ghal din il-kwistjoni.

Rigward l-ahhar punt li tqajjem in mertu *ossia* l-problema tal-komun tal-garaxxijiet Il-konvenut stess jghid illi l-garaxxijiet huma aparti mill-appartmenti u ghalhekk jghid illi s-Socjeta' attrici ma setghatx ma taghtihx ir-*remote control* taghha sahansitra illum jitmexxew minn wiehed mir-residenti. Hawnhekk jidher li hemm qbil dak li qed tghid is-Socjeta' attrici 'n kwantu l-kwistjoni dwar il-garaxxijiet u x-xhieda li nghatat f'dan ir-rigward ghandu jigi injorat ghaliex m'ghandux x'jaqsam mal-kwistjoni tal-hlas tal-komun tal-appartamenti. It-Tribunal jaqbel ma' dan ir-ragunament u jaqbel li il-konvenut ghandu jinghata r-remote control tal-garaxx ghaliex din hi kwistjoni separata mill-hlasijiet mertu tal-kawza odjerna.

L-ahhar punt li tqajjem mill-konvenut huwa fin-nota t'osservazzjonijiet – fejn intqal illi l-azzjoni hija nulla ghaliex skont il-Ligi kellha ssir skont il-Ligi Art 22(7) (b) tal-Kap 398 u cioe' azzjoni gudizzjarju ghandu jittiehed b'zewg terzi tal-kondomini. Illi din l-eccezzjoni nghatat f'nota t'osservazzjonijiet u mhux fir-risposta kif suppost skont il-ligi. It-Tribunal jaghmel referenza ghall-gurisprudenza in materia. Artikolu 23 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:

"Meta condominuis ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgha minhabba li d-decizzjoni tkun kontra l-ligi, jew kontra r-regolament tal-condominium jew tkun irragonevoli jew oppessiva huwa jista jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg". Illi ghalhekk anke dan jidher illi anke dan johrog barra mill-kompetenza tat-Tribunal.

Deċiżjoni

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jilqa' t-talba tas-Socjeta' attrici fl-ammont t'elf erba' mija u sebgha u sittin ewro u tlieta u sittin ewro centezmi (€1,467.63c) u dan bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali hekk kif indikati fl-avviz tat-Talba.

< Sentenza Finali >

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