FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR
SMALL CLAIMS TRIBUNAL

GUDIKATUR: DR AUDREY J. DEMICOLI, LL.D.

SEDUTA TA' NHAR L-ERBGHA 26 TA' GUNJU, 2002.

Avviz Numru 1230/01 AJD.
Belgravia Court Block "A" Owners Association u Belgravia Court Garage Spaces Association

vs

Mario Blackman u Maria Dolores Blackman

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-17 ta' Ottubru 2001 l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuhom is-somma ta' sitt mija u sebgha u erbghin Liri Maltin u hamsin centezmu (Lm647.50) dovuti minnhom bhala kontribuzzjoni li obbligati jhallsu ghall-manutenzjoni u spejjes ohra nkorsi in konnessjoni mal-partijiet komuni, l-installazzjoni tal-lift u garaxx ful-blokk ta' appartamenti "Belgravia Court", Block A, Tower Road, Sliema u dan relattivament ghall-perijodu bejn 1994 sa 1999 kif jirrizulta mill-prospett anness mal-Avviz u dan peress li l-konvenuti kienu propjetarji tal-appartament numru 4 fl-imsemmi blokk.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn huma eccepew is-segwenti:

Illi meta huma kienu sidien tal-flat numru erbgha (4), lanqas kien hemm din il-famuza Association.

L-istess Association naqset mill-obbligi taghha stante li ma aderietx ruhha mad-doveri minnha assunti.

Ma hu dovut xejn mill-konvenuti lill-atturi billi inoltre, jekk ghamlet xi haga, dan ma sarx fl-interess tal-konvenuti. Kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-lamenti taghhom qatt ma gew akkolti.

Sema' x-xhieda ta' John Vassallo, tal-konvenut Mario Blackman, ta' Mario Paul Blackman u ta' Michael Calleja. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esibiti.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati diffensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kawza tirrigwarda ammont mitlub mill-assocjazzjonijiet attrici u cioe' l-Belgravia Block A Owners Association u l-Belgravia Garage Spaces Ownwes Association bhala kontribuzzjonijiet ghal spejjes inkorsi ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni , l-installazzjoni u manutenzjoni tal-lift fil-blokk u l-mautenzjoni tal-garage spaces tal-blokk appartamenti bl-isem ta' Belgravia Court fi Triq it-Torri, tas-Sliema, fejn il-konvenuti

kienu propjetarji tal-appartament numru 4 u dan ghall-perijodu bejn l-1994 u l-1999.

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti sostnew li meta huma akkwistaw l-appartament in kwistjoni l-assocjazzjonijiet attrici ma kienux ezistenti u inoltrre isostnu li l-istess assocjazzjonijiet attrici ma gabu ebda prova li l-konvenuti kienu membri ta' dawn l-assocjazzjonijiet.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel riferenza ghall-kutratt tat-28 ta' Gunju 1991 in atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (a fol.28 et seq.) permezz tal-liema kuntratt il-konnvenuti akkwistaw l-appartament in kwistjoni flimkien mal-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk u dan skond il-klawzola (a) "taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet li bihom kien xtara dan l-istess fond il-venditur" u cioe' l-awtur tal-konvenuti. Fl-Artikolu 7 tal-kuntratt fejn l-awtur tal-konvenuti akkwista l-appartament in kwistjoni (esebit a fol.15 et seq. tal-process) insibu hekk "All future contracts of sale shall stipulate that each owner shall become a member of the Belgravia Court Owners Aassociation in accordance with the Memoranda and Articles of Association which are being annexed herewith for registration marked Document 'C' and 'D'." Inoltre il-Memoranda and Articles jirrizulta li gew annessi wkoll mal-kuntratt fejn il-konvenuti akkwistaw l-appartament (ara postilla 1 tal-kuntratt) u li anki f'dan il-kuntratt il-konvenuti obbligaw ruhhom li jsiru membri tal-Owners Association. Il-konvenuti jikkontendu li nonostante l-kontenut ta' dawn il-

kuntratti haawn fuq citati, l-assocjazzjonijiet attrici xorta ma rnexxilhomx jippruvaw li l-istess konvenuti effettivament saru membri taghhom. F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel riferenza ghax-xhieda tal-konvenut fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2002 fejn huwa stqarr hekk "nghid illi l-ewwel sentejn wara li xtrajt l-appartament, jiena hallast il-kontribuzzjonijiet rikjesti minghand l-Owners Association tal-blokk. Wara dawn is-sentejn bdejt inressaq l-ilmenti tieghi mal-Owners Association u ghalhekk irrifjutajt li nkompli nhallas il-kontribuzzjonijiet rikjesti minni". Il-fatt li l-konvenuti hallsu l-kontribuzzjonijiet ghal sentejn ovvjament jimplika li huma kienu saru membri tal-Owners Association. Inoltre wiehed ma jistax iressaq ilmenti u jesigi certu affarijiet mill-Assocjazzjoni jekk m'huwiex membru tal-istess Assocjazzjoni. Il-konvenuti ma jistghux fl-istess nifs jghidu li ma kienux membri tal-Assocjazzjoni izda wkoll li din l-Assocjazzjoni ma aderitx mal-obbligi taghha fil-konfronti taghhom.

Ghal dawn il-motivi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti qed tigi michuda.

Illi l-konvenuti jsostnu wkoll li l-Assocjazzjonijiet attrici naqsu mill-obbligi taghhom stante li ma aderewx mad-doveri minnhom assunti, li dawn l-Assocjazzjonijiet m'ghamlu xejn fl-interessi tal-konvenuti u kwindi m'humiex dovuti kontribuzzjonijiet u li l-ilmenti mressqa mill-konvenuti qatt ma gew askoltati. L-atturi esebew accounts dettaljati (a fol. 33 et seq.) minn fejn jirrizulta li

l-Owners Association inkorriet diversi spejjes ghal xoghol ta' manutenzjoni fil-'common parts' tal-blokk tul il-perijodu mill-1994 sal-1999 u in vista tal-fatt li l-konvenuti kellhom l-uzu tal-partijiet komuni, huma kienu obbligati li jhallsu l-kontribuzzjonijiet rikkjesti mill-Aassocjazzjoni li kif diga stabbilit aktar il-fuq, taghha huma kienu membri. Mill-provi rrizulta li l-konvenuti qatt ma wrew interess fl-attivitajiet tal-Assocjazzjoni fis-sens li qatt ma attendew il-laqghat generali (dan jirrizulta mill-minuti tal-istess laqghat debitament esibiti mill-atturi). It-Tribunal huwa tal-fehma li jekk il-konvenuti kellhom xi lmenti dwar ix-xoghol u l-attivitajiet tal-Owners Association , il-laqgha generali kien il-forum l-aktar adegwat fejn huma setghu iressqu dawn l-ilmenti. Inoltre it-Tribunal jidhirlu li l-konvenuti ma rnexxilomx jippruvaw li l-ilmenti taghom fil-konfronti tal-Owners Association kienu gustifikati. L-ilmenti li l-konvenut semma tul l-andament tal-kawza gew kontradetti mix-xhud prodott mill-istess konvenuti ,u cioe' Michael Calleja, li huwa l-persuna li akkwista l-appartament minghand l-atturi. Fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2002 dan ix-xhud stqarr li meta huwa akkwista l-appartament minghand il-konvenuti, il-lift kien jiffunzjona, li l-konvenut Blackman kien ghaddielu c-cavetta tal-lift (il-konvenut kien xehed li l-atturi qatt ma ghaddewlu kopja tac-cavetta tal-lift), li r-remote control tal-garaxx kien gie mghoddi lilu mill-konvenut Blackman u li huwa qatt ma kellu bzonn ikellem lil hadd min-naha tal-Owners Association dwar dan ir-remote control. L-unika haga li dan ix-xhud qal li ma kienetx tiffunzjona kien l-intercom izda John Vassallo ghall-Owners Association xehed li s-sistema

fil-blokk kollu kienet tiffunzjona u li jekk kien hemm xi haga hazina din kienet fl-apparat li kien jinsab fl-appartament tal-konvenuti izda dawn qatt ma taw access lit-technician imsejjah mill-Association sabiex isewwi l-apparat u dan nonostante illi l-konvenuti kienu gew infurmati bid-data u l-hin meta dan it-technician kellu jattendi sabiex jispezzjona u eventwalment isewwi l-intercom.

Jidher ghalhehh li anki t-tieni u t-tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenuti ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-assocjazzjonijiet atturi s-somma ta' sitt mija u sebgha u erbghin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm647.50).

L-ispejjes ta' din l-istanza jithallsu nterament mil-konvenuti skond il-ligi.

Avukat Dr. Audrey J. Demicoli
Gudikatur.