QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat

Dr. Rachel Montebello B.A. LL.D.

Rikors Numru: 233/2018 RM

Spinola Development Company Limited (C-331)

Vs

Dr. Dustin Camilleri bhala Kuratur Deputat nominat b'digriet tal-31 ta' Ottubru 2018 sabiex jirrapprezenta lill-assenti Alexandre Komolov u Olena Makhynko

Illum, 11 ta' Lulju 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti fis-16 ta' Ottubru 2018 fejn talbet illi l-konvenuti jigu kundannati jhallsuha s-somma komplessiva ta' disat elef erba' mija u tlieta u erbghin Euro u tnejn u tmenin centezmu (€9,443.82), kwantu ghas-somma ta' tliet elef tmien mija u sebgha u sittin Euro u disgha u tletin centezmu (€3,867.39) rapprezentanti l-prezz ta' *common costs* dovuti in konnessjoni mal-Appartament 2241, Portomaso Complex, San Giljan ghas-sena 2018 skont ma jirrizulta mill-prospett Dok. A,

u kwantu ghas-somma ta' hamest elef hames mija u sitta u sebghin Euro u tlieta u erbghin centezmu (€5,576.43) rappezentanti s-sehem tal-prezz ta' *New Lifts* dovut mill-konvenuti skont ma jirrizulta mill-anness prospett immarkat bhala Dokument B, liema somma komplessiva baqghet ma thallsitx minkejja diversi interpellazzjonijiet; bl-ispejjez u bl-imghaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) fuq is-somma ta' €3,867.39 mit-23 ta' Frar 2018 u fuq is-somma ta' €5,576.43 mit-23 ta' Ottubru 2017 cioe` mid-dati tar-rispettivi fatturi indikati fl-imsemmija prospetti Dokumenti A u Dokument B, sal-hlas effettiv.

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici pprezentata fil-15 ta' Ottubru 2018 fejn talbet il-hatra ta' Kuratur Deputat sabiex jirrapprezentaw lill-assenti konvenuti Alexandre Komolov u Olena Makhynko;

Rat illi permezz ta' digriet moghti fil-31 ta' Ottubru 2018 gie mahtur Dr. Dustin Camilleri bhala Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-imsemmija konvenuti assenti;

Rat ir-risposta pprezentata mill-Kuratur Deputat Dr. Dustin Camilleri fil-25 ta' Marzu 2019 fejn eccepixxa:-

Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti u ghalhekk qieghed jirrizerva d-dritt li jipprezenta risposta motivata f'kaz u jekk jigi edott mill-fatti;

Illi l-esponenti jirrizerva illi jipprezenta eccezzjonijiet kemm il-darba jirnexxilu jaghmel kuntatt mal-konvenuti;

Illi l-esponent qieghed jitlob minn issa l-indirizz u/jew dettalji ohra li jista' jkollu l-attur li permezz taghhom jista' jikkuntattja lill-konvenuti;

Illi f'dan l-istadju l-esponenti ma ghandux noti u dokumenti x'jipprezenta, kwindi jirrizerva d-dritt li jaghmel dan fi stadju ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza;

<u>Provi</u>

Din hija kawza ghall-hlas ta' spejjez dovuti lis-socjeta` attrici in konnessjoni mal-appartament numru 2241 gewwa Portomaso Complex, San Giljan.

Il-Qorti semghet ix-xhieda ta' Dr. Carole Zammit Montebello li xehdet in rapprezentanza tas-socjeta` attrici fl-udjenza tat-28 ta' Marzu 2019, fejn spjegat illi l-ammont mitlub ta' €9,442.82 jirrapprezenta, riferibbilment ghas-somma ta' €3,867.39 is-sehem tal-ispejjez tal-komun dovuti in konnessjoni mal-appartament 2241, u kwantu ghas-somma ta' €5,576.43 spejjez involuti mal-kambjament tal-*lift* tal-blokka li minnha jifforma parti l-appartament in kwistjoni li, skont dak li jirrizulta mill-atti, qed jigi allegat li huwa di proprjeta` tal-konvenuti.

Mid-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur, jirrizulta illi s-socjeta` attrici fil-5 ta' Settembru 2018 harget zewg *statements of account* f'isem il-konvenut Alexander Komolov fl-indirizz tal-appartament imsemmi, l-ewwel wahda (Dok. A[1]) b'*entry* datat 23 ta' Frar 2018 ghall-ammont ta' €3,867.39 ("*Com Cst 18"*) u t-tieni wahda (Dok. B[2]) b'*entry* datat 23 ta' Ottubru 2017 ghall-ammont ta'

[1] Fol. 4.
[2] Fol. 5.

€5,576.43 (“*New Lifts 2017”*). Ix-xhud Dr. Carole Zammit Montebello ikkonfermat ukoll fix-xhieda taghha illi s-socjeta` attrici hija kreditrici tal-konvenuti fis-somma totali mitluba f’din il-kawza u illi din is-somma kienet ghadha ma thallsitx.

Il-Kuratur Deputat ma ressaq ebda provi.

Konsiderazzjonijiet

Is-socjeta` attrici ftit ressqet provi biex tfisser il-pretensjoni taghha ghall-hlas tas-somma mitluba f’din il-kawza. Il-Qorti ma ghandhiex quddiemha xi prospett li jfisser f’hiex jikkonsisti l-ammont pretiz in konnessjoni mal-ispejjez komuni jew kif is-socjeta` attrici waslet ghas-sehem pretiz mill-konvenuti in konnessjoni mal-istallazzjoni ta’ lift gdid fil-blokk fejn allegatament jinsab sitwat l-appartament bin-numru 2241 gewwa Portomaso Complex, San Giljan. Lanqas ma ghandha quddiemha xi prova li turi li r-rabta tal-konvenuti assenti mal-appartament in kwistjoni jew kif altrimenti huma obbligati ghall-hlas tal-ammonti pretizi ghall-ispejjez komuni tal-blokk jew ghall-istallazzjoni ta’ lift fl-istess blokk. Fl-atti hemm biss ix-xhieda ta’ Dr. Carole Zammit Montebello u l-i*statements of account* esebiti mar-Rikors promotur li nhargu mis-socjeta` attrici b’talba ghall-hlas tal-ammonti pretizi kif fuq inghad.

Madanakollu, fl-istess waqt, il-Qorti ma tistax twarrab il-fatt illi ghalkemm il-konvenuti ma ammettewx it-talba tas-socjeta` attrici, il-Kuratur Deputat mahtur sabiex jirrapprezentahom f’dawn il-proceduri ma ressaq ebda prova kwalsiasi sabiex jirribatti l-pretensjonijiet tas-socjeta` attrici, id-dokumenti minnha esebiti u fuq kollox, biex jirribatti t-testimonjanza tar-rapprezentant taghha li kkonfermat bil-gurament illi l-istess socjeta` attrici effettivament hija kreditrici tal-konvenuti fl-ammonti mitluba ghal spejjez komuni u ghall-istallazzjoni ta’ lift gdid fil-blokka fejn jinsab l-appartament bin-numru 2241. F’dawn ic-

cirkostanzi il-Qorti tqis illi l-provi mressqa mis-socjeta` attrici huma ghalhekk bizzejjed sabiex isostnu t-talba taghha li tithallas l-ammont mitlub minghand l-istess konvenuti.

Ikkunsidrat;

Illi l-Qorti ma taqbilx illi t-talba tas-socjeta` attrici ghall-hlas ta' imghax sa mid-dati indikati fir-Rikors promotur, hija f'lokha. Is-socjeta` attrici talbet il-hlas tal-imghax sa mit-23 ta' Frar 2018 li hija d-data indikata fl-istatement of account Dok. A in konnessjoni mal-ispejjez tal-komun, u sa mit-23 ta' Ottubru 2017 li hija d-data indikata fl-istatement of account Dok. B in konnessjoni mal-ispejjez ghall-istallazzjoni ta' lift gdid.

Apparti li ma tressqu l-ebda provi fir-rigward mis-socjeta` attrici, ghall-Qorti huwa evidenti illi l-obbligazzjoni tal-konvenuti f'dan il-kaz ma hijiex wahda ta' natura kummerjcali u ghaldaqstant japplikaw id-dispozizzjonijiet tas-subinciz (2) tal-Artikolu 1141tal-Kodici Civili u mhux dawk tas-subinciz (1) tal-istess Artikolu, u dan bil-korollarju necessarju illi l-obbligazzjoni ghall-hlas tal-imghaxijiet fuq l-ammont pretiz tiskatta biss mid-data ta' interpellazzjoni gudizzjarja ghall-hlas tal-istess ammont. Madanakollu, lanqas ma jirrizulta mill-atti illi l-konvenuti, qabel gie pprezentat ir-Rikors promotur li ta lok ghal dawn il-proceduri, gew interpellati permezz ta' att gudizzjarju ghall-hlas tal-ammonti mertu ta' din il-kawza u konsegwentement, il-Qorti tqis illi l-imghax mitlub ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-istess Rikors promotur, cioe` l-ewwel sejha gudizzjarja li saret lill-konvenuti ghall-hlas.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici u tikkundanna lill-konvenuti Alexandre Komolov u Olena

Makhynko, kif rapprezentati mill-Kuratur Deputat Dr. Dustin Camilleri, sabiex ihallsu lill-istess socjeta` attrici s-somma komplessiva ta' disat elef erba' mija u tlieta u erbghin Euro u tnejn u tmenin centezmu (€9,443.82) rapprezentanti l-prezz ta' ***common costs*** **in konnessjoni mal-appartament numru 2241, Portomaso Complex San Giljan u sehem tal-prezz ta'** ***lift*** **gdid, skont kif dettaljat fir-Rikors promotur, bl-imghax mis-16 ta' Ottubru 2018 cioe` mid-data tas-sejha gudizzjarja, u bl-ispejjez kontra l-konvenuti hlief ghad-dritt dovut lill-Kuratur Deputat liema dritt ghandu jithallas provvizorjament mis-socjeta` attrici li tkun tista' tirkupra l-hlas lura mill-konvenuti.**

Dr. Rachel Montebello
Magistrat

Graziella Attard
Deputat Registratur