FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 t'Ottubru 2019

Talba Nru: 367/18 CZ

Oliver Attard

vs.

Martin Chircop

It-Tribunal,

Ra t-talba tas-socjeta' attrici mressqa fit-3 t'Awwissu 2018 li biha premettiet:

Illi l-konvenut, li huwa sid tal-garaxx numru 10 formanti parti tal-Condominium 'Manikata Garages', Triq il-Fuhhar, Manikata, huwa debitur tar-rikorrent fil-kwalita' tieghu kif premessa, fis-somma ta' erba' mija u ghoxrin Euro (€420) rapprezentanti:

In kwantu ghal mitt Euro (€100) il-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenut ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2013 u s-sena 2014 ghall-garaxx numru 10;

In kwantu ghal mitt w ghoxrin Euro (€120) il-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenut ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2014 u s-sena 2015 ghall-garaxx numru 10;

In kwantu ghal mitt Euro (€100) il-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenut ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2015 u s-sena 2016 ghall-garaxx numru 10;

In kwantu ghal mitt Euro (€100) il-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenut ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2017 u s-sena 2018 ghall-garaxx numru 10;

Il-kontribuzzjoni imsemmija huma kollha a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium 'Manikata Garages', Triq il-Fuhhar, Manikata.

Il-konvenut gie interpellat bosta drabi inkluz permezz ta' ittra datata t-28 ta' Gunju 2018 (kopja hawn annessa bhala Dok. A) u dan sabiex ihallas, izda nonostante dan huwa baqa' inadempjenti minkejja li kien wieghed diversi drabi li se jhallas.

Illi ghaldaqstant il-mittenti qed jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:

1. Jiddikjara li l-konvenut Martin Chircop huwa debitur tal-Condomium 'Manikata Garages' fl-ammont ta' erba' mija u ghoxrin Euro (€420);
2. Jordna l-konvenut martin Chircop ihallasj l-ammont ta' erba' mija u ghoxrin Euro (€420) lilll-mittenti;#

Bl-ispejjez, u bl-interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut illi minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut mressqa fid-19 ta' Settembru 2018 li permezz taghha eccepixxa:

1. Mhux minnu li l-esponenti gie interpellat.
2. Il-kontijiet qatt ma gew gustifikati.
3. L-attur kellu obbligi lejn il-konvenut li ma wettaqx u glahekk *inademplenti non est adimplendum*.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda;

Sema' t-trattazzjoni, ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

It-Tribunal qies ix-xiehda tal-attur[1], Christopher Debono[2], u l-konvenut[3].

Ikkunsidra:

Illi mill-provi rrizulta s-segwenti:

[11] Fol. 14 u Fol. 75
[2] Fol. 55
[3] Fol. 65 u 68

Illi l-konvenut huwa sid tal-garage numru ghaxra (10) f'kumpless ta' garaxxijiet taht blokka appartamenti, fi Triq il-Fuhhar, il-Manikata.

Illi l-attur huwa amministratur tal-condominium bl-isem Manikata Garages.

Illi l-konvenut naqas li jhallas ghal xi kontribuzzjonijiet annwali ghaz-zamma tal-kumpless in kwestjoni, ghaliex skond hu kellu jiehu remote control tal-bieb tal-komun tal-garaxxijiet, u kien ghalhekk illi ttiehdet id-decizjoni li tinfetah il-kawza odjerna kontra l-konvenut.

Illi l-attur prezenta d-dokumenti li jispjegaw il-mod kif kien qed jinhadem l-ammont ta' kontribuzzjoni li kellu jithallas minn kull sid ghal kull sena, kif ukoll prezenta l-minuti tal-assocjazzjoni.

Illi l-konvenut insista li huwa m'ghandux sodisfazzjon ta' kif kienu qed jintefqu l-flejjes mitluba f'kontribuzzjonijiet, u qal ukoll illi haqqu kumpens ghaliex huwa ma setax juza r-remote control.

Illi rrizulta izda illi l-konvenut fil-fatt kellu din ir-remote control u fil-fatt issettjahielu l-attur stess, u dan b'ammissjoni tal-konvenut stess in kontro-ezami. Izda l-konvenut jinsisti li din li nghata kienet biss kopja li silfu haddiehor, u mhux wahda tieghu personali.

Illi fi klawsola tlettax (13) tal-kuntratt t'akkwist tieghu, il-konvenut obbliga ruhu li jikkontribwixxi b'sehmu ghaz-zamma u t-tiswija tal-partijiet komuni u s-servizzi fil-blokka u fil-kumpless ta' garaxxijiet.

Illi l-konvenut qal li ma kiex ikun jaf bil-laqghat li kienu sejrin isiru biex jiddiskutu fost ohrajn in-nefqa fuq iz-zamma tal-post. It-Tribunal innota izda li meta mistoqsi jekk kienx jara n-*notice board*, il-konvenut irrisponda li kien jaraha kuljum, jew kull meta jghaddi. It-Tribunal f'dan ir-rigward ma jqsix kredibbli dak li qed jallega l-konvenut u cioe' li fuq tali notice board ma kienx ikun hemm avviz ghal-laqghat, u cioe' ghal ebda wahda.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi huwa stabbilit illi gialadarba l-laqgha tas-sidien tagixxi in konformita mal-ligi u partikolarment ma' dak li jiddisponi l-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, id-decizjonijiet maghmula minn dik il-laqgha huma validi u jehtieg jigu rispettati. Sabeix dawk id-decizjonijiet jigu kontestati, jehtieg li jsiru l-proceduri appoziti ta' arbitragg fiz-zmien stabbilit, haga li ma jirrizultax li l-konvenut ghamel.

Il-konvenut qed jibbaza d-difiza tieghu fuq il-fatt li ma giex interpellat, li l-kontijiet mhumiex gustifikati, u fuq l-inadempjenza da parti tal-attur.

Illi dwar l-ewwel zewg eccezzonijijiet, it-Tribunal jirrizultalu li mhux minnu li ma kienx hemm interpellazzjonijiet ghall-hlas da parti tal-attur. Kien hemm ittra legali li ntbaghet fit-28 ta' Gunju 2018 u li l-konvenut ma qalx li ma rcevihiex. Kwantu ghall-eccezzjoni li l-kontijiet mhumiex gustifikati, ghandu jinghad, kif gia' sar accenn aktar 'il fuq, illi l-hlasijiet mitluba qed jintalbu a bazi ta' dak deciz fil-laqgha tas-sidien, u l-konvenut qatt ma wera ruhu kuntrarju ghal tali decizjonijiet, l-ewwel nett ghaliex m'attendiex ghal-laqghat, u fit-tieni lok ghaliex, anke li kieku ma qabilx, m'ghamilx il-proceduri li kien imisshom isiru sabiex jikkontesta dawk id-

decizjonijiet. It-Tribunal jara ghalhekk illi din l-eccezzjoni dwar il-gustifikazzjoni o meno tal-hlas mitlub m'ghandhiex tintlaqa'.

Illi kwantu ghat-tielet eccezzzjoni tal-konvenut, hawn qed tigi eccepita l-inadempjenza tal-attur innifsu, li skond il-konvenut twassal ghalhekk sabiex lanqas hu ma jaghmel il-parti tieghu tal-obbligu li dahal ghalih, dak li huwa maghruf bhala 'inadimplenti non est adimplendum'. F'dan ir-rigward, il-qrati nostrani rritjenew:

Fis-sentenza "Celestino Muscat vs Giovanni Attard et" (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Gunju 1938), intqal illi: "Il-principju 'inademplenti non est ademplendum' huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tieghu di fronte ghall-kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kundizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt."

Fis-sentenza "St. Andrew's Farm and Building Company Limited vs Henry Sultana" (deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' April 2002), il-Qorti qalet illi: "Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni inademplenti contractus jehtieg illi si tratta ta' obbligazzjonijiet korrispettivi fiz-zewg kontraenti radikata fl-istess rapport sinallagmatiku bejniethom. Kundizzjoni ohra hija illi fil-fehma tal-gudikant, meqjusa c-cirkostanza kollha tal-kaz, ikun hemm certa proporzjon bejn l-inadempjenza attribwita bi htija ta' l-attur u dik rifjutata mill-konvenut. Jehtieg li l-inadempjenza ta' l-attur tkun imputabbli lilu u li inoltre, relattivament ghall-prestazzjoni hu jesigi minghand il-konvenut li tkun ta' certa gravita'."[4]

Illi t-Tribunal ma rrikonstrax, f'din il-kawza, rapport sinallagmatiku tax-xorta li jsemmu s-sentenzi fuq imsemmija. M'hawn, f'dan il-kaz, obbligazzjonijiet korrispettivi minn zewg kontraenti. L-obbligu, f'dan il-kaz, huwa tal-konvenut biss

[4] George Scerri et vs. Joseph Cassar et - 547/07 AF – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 t'Ottubru 2012

li skond klawsola tlettax (13) tal-kuntratt tieghu intrabat li jhallas ghaz-zamma tal-post. L-ghoti, da parte tal-attur, o meno, tar-remote control in kwstjoni lill-konvenut mhuwiex obbligu fl-istess kuntratt tal-akkwist appena msemmi, u ghaldastant l-element ta'obbligazzjonijiet korrispettivi huwa zgur nieqes.

Illi f'kull kaz izda, irrizulta li r-remote control in kwestoni tinsab fil-pussess tal-konvenut, u ghalhekk lanqas fattwalment ma tista' tregi din it-tielet eccezzjoni, u ghalhekk din ukoll se tigi michuda.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jilqa' t-talbiet tal-attur fil-kwalita' tieghu bhala amministrtur tal-condominium Manikata Garages, u jordna lill-konvenut ihallas lill-attur fil-kwalita' tieghu appena msemmija s-somma ta' erba' mija u ghoxrin Euro (€420), bl-imghax mil-lum sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-konvenut.

Dr. Claudio Żammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur