TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Illum 10 ta' Jannar 2024

GUDIKATUR

DR. Leontine Calleja LL.D

Talba numru: 201/2022 CL

MG Adminstration Limited (C83547)

VERSUS

Raymond Theuma (KI 66857G)

Rat t-talba li giet ipprezentat fis-7 ta' Lulju 2022 fejn is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jigi ordnat jhallas is-somma ta' sitt mija u wiehed u sebghin euro (€671) oltre l-imghax legali flimkien mal-ispejjes legali u l-ittra ufficjali bin-numru 44/22.Is-socjeta attrici hija amminstratur tal-condominium f'Heron Court,Msida fejn il-konvenut ghandu appartament fl-istess blokka. Minkejja li l-konvenut gie interpellat diversi drabi huwa naqas illi jhallas il *condominium fee* ghas-sena 2021.

Rat ir-risposta tal-konvenut li giet ipprezentata fis-7 ta' Settembru 2022 fejn primarjament ecepixxa l-privilegium fori stante li huwa residenti gewwa l-gzira ta' Ghawdex u ghalhekk il-kawza kellha tigi intavolata gewwa Ghawdex. Illi fil-mertu t-talba hija infonfata fil-fatt u fid-dritt stante li l-ispejjez mitluba m'humiex dovuti bil-ligi u dan ghaliex l-esponenti intalab jhallas ta' benefikati li ma ghandux uzu minnhom. illi m'ghandu jbati ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri stante li minkejja li talab rendikont dettaljat tal-ispejjez reklamati huwa baqa' minghajr risposta.

Rat illi l-ewwel eccezzjoni tal-privelgium fori gie deciz permezz ta' digriet datat 29 ta' Marzu 2023, fejn it-Tribunal cahad din l-eccezzjoni.

Fis-26 ta' April 2023 giet ipprezentata l-affidavit ta' Joanna Xuereb li hija direttrici tas-socjeta MG Administrators Ltd, li kienu gew appuntati bhala amministraturi tal-blokka Heron Court fil-21 ta' Novembru 2021 fejn Raymond Theuma huwa propjetarju tal-flat bin-numru 1. Il-condomini tal-blokk jhalsu l-pagament annwali ghaz-zamma, manutenzjoni u kambjament li jkun hemm bzonn u li jigi approvat mill-condomini izda il-konvenut ma hallasx dak dovut ghas-sena 2021. Saru diversi tentattivi inkluz ittra ufficjali a bazi tal-artikolu 166A tal-Kap 12, li kien irrisponda ghaliha l-istess konvenut. Skond il-ftehiem li gie approvat mill-maggoranza tal-condomini, f'kaz illi condominus

ma jhallas il-kontrobuzzjoni dovuta fiz-zmien 15 il-jum minn meta jkunu dovuti jkun hemm penali ta' €7 ghal kull xahar u jkollu ukoll jhallas ghal-ispejjez gudizzjari li s-socjeta tkun inkorrit konsegwenza tan-nuqqas tieghu li jhallas dak dovut minnu. Skond l-RFP datata l-25 ta' Novembru 2021 u mmarkata Dok MG3 il-kontrobizzjoni ghas-sena 2021-2022 dovuta minn Raymond Theuma kienet ta' €450 filwaqt illi l-*late payment fee* u *legal fees* ammontaw ghal €21 u €190 rispettaviment, total ta' €661 liema ammont baqa' ma thallasx minnu izda sehmu thallset mis-sidien l-ohra. Saviour Spiteri, is-sid tal-flat bin-numru 2 f'Heron Court, xehed illi MG Administrators Ltd huma l-amministraturi tal-komun u fl-2021 kienu ftehmu li jhalsu €450, izda kellhom jhallsu €70 ohra minhabba li wiehed mis-sidien ma riedx jhallas. Fil-fatt hu qabel kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-blokk ghal 13 il-sena u dejjem kien hemm problemi mas-sid tal-flat 1, Raymond Theuma ghax ma kienx jrid jhallas imma bil-pacenzja gieli kien jhallsu bil-pagamenti u gieli baqa' ma hallasx. Dawn l-ispejjez kienu ghal meter tad-dawl, lift, cleaner u maintenance li jkun hemm bzonn. Johnnie Xuereb xehed illi huwa s-sid ta' flat bil-blokka Heron Court, u MG Administrators Ltd jiehdu hsieb il-condominium li jkopru manutenzjoni skond il-bzonn, dawl u kontijiet. Huma jhalsu €450 jew €440 fis-sena imma kellhom jhalsu aktar ghax kien hemm wiehed mis-sidien Raymond Theuma li ma kienx hallas.

Minkejja li l-kawza kienet thalliet ghal provi konvenut ghat-12 ta' Gunju 2023, dakinhar ma deher hadd u t-Tribunal ta' differiment ghas-27 ta' Settembru 2023, b'dan illi jekk ma jitresqux provi dakinhar l-istadju tal-provi jinghalaq. Fis-27 ta' Settembru 2023 rega' ma deher hadd u t-Tribunal iddikjara l-istadu tal-provi maghluqa u l-kawza thalliet ghat-trattazzjoni ghas-6 ta' Novembru 2023. Fit-3 ta' Novembru 2023 il-konvenut ipprezenta rikors fejn talab illi jipprezenta l-att tal-akkwist tal-appartament tieghu, izda t-Tribunal cahad it-talba stante li kien hemm zewg seduti li kienu thallew ghal provi konvenut fejn ma kienet giet ipprezentata ebda prova jew xhieda.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tas-socjeta attrici u jiddikjara l-konvenut debitur tas-socjeta attrici fl-ammont ta' sitt mija u wiehed u sebghin euro (€671) bl-interessi mis-26 ta' April 2022[1] sal-hlas shih u effettiv. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri huma a spejjez tal-konvenut.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR

[1] Data tal-ittra ufficjali bi procedura tal-166A