TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Illum 22 ta' Jannar 2025

GUDIKATUR

DR. Leontine Calleja LL.D

Talba numru: 384/2023 CL

MG Adminstration Limited (C83547) fil-kapacita tieghu ta' amministratur tal-kondominju bl-isem Bellavista Owners Association u b'digriet datat 7 ta' Ottubru 2024 l-isem tal-amministratur tal-Kondominju ghandu jaqra CBG Condominium Management Solutions Ltd (C99579)

VERSUS

Joseph Montesin (KI 629346M)

Rat t-talba li gietipprezentat fl-20 ta' Ottubru 2023 fejn is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jigi ordnat jhallas is-somma ta' elf disa' mija u erbatax-il euro (€1914) oltre l-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali 1944/2023 flimkien mal-ispejjes legali tal-kawza inkluz tal-istess ittra ufficjali.

Is-socjeta attrici hija amminstratur tal-condominium Bellavista Owners Association li jinsab gewwwa Aroha Lane, Rudolph Street, Sliema, fejn il-konvenut huwa sid tal-appartament bin-numru disgha (9) li jinsab fil-kondominji in kwistjoni. Illi l-konvenut naqas milli jhallas s-socjeta attrici kontribuzzjonijiet u spejjez relatati mal-amministrazzjoni tal-imsemmi kondominjum li jammontaw ghal €1914 kif jidhru fil-fatturi Dok MG1 sa Dok MG3. Illi fir-risposta ghal-ittra ufficjali 1944/2023, il-konvenut sahaq illi l-ammont mhuwiex dovut ghax ma jaqbilx mal-mod ta' kif kienu qeghdin jigu apporzjonati l-ispejjez tal-kondominju ghalkemm dawn gew approvati mill-condomini waqt il-laqghat annwali u l-konvenut kellu kull opportunita illi jikkontesta tali decizjoni permezz ta' mezzi provduti mill-ligi izda dan m'ghamlux. Il-konvenut gie interpellat diversi drabi sabiex jhallas izda baqa' jirrifjuta u b'hekk kellha ssir din il-kawza.

Rat ir-risposta tal-konvenut li giet ipprezentata fit-28 ta' Novembru 2023 fejn ikkontesta t-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ipprovat f'dawn il-proceduri. Illi mhuwiex minnu li l-konvenut approva l-ammont pretiz waqt il-laqghat annwali tal-condomini u l-anqas huwa minnu li gie interpellat diversi drabi. Illi fil-fatt il-konvenut kien ilu diversi drabi jishaq illi l-ammont rikjest mis-socjeta attrici mhuwiex gust ghax

ma jaqbilx mal-mod ta' kif qed jigu apporzjonati l-ispejjez tal-kondominju. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Fl-24 ta' Jannar 2024 giet ipprezentata l-affidavit ta' Joanna Xuereb li hija direttur tas-socjeta MG Administrators Ltd, li kienu gew appuntati bhala amministraturi tal-kondominju bl-isem Bellavista Courts Owners Association f'Tas-Sliema fis-27 ta' Frar 2023 kif jidher fil-minuti mmarkati Dok JX3. Fl-20 ta' Marzu 2023 MG Administrators Limited kienet giet registrata mad-Dipartiment tal-Artijiet fl-20 ta' Marzu 2023 bin-numru 2439 mmarkara Dok JX4. Joseph Montesin huwa s-sid tal-appartament numru 9, izda naqas li jhallas il-kontribuzzjonijiet dovuti u spejjez relatati mal-amministrazzjoni li jammontaw ghal €1914 , Dok JX5 sa JX7. Peress illi l-konvenut ma kienx hallas is-socjeta attrici kienet ipprezentat ittra ufficjali ai termini tal-Art 166A tal-Kap 12 tal-Ligijet ta' Malta fil-konfront tal-konvenut. Ir-risposta tieghu kienet li l-ammont mhux dovut u li ma kienx qieghed jaqbel mal-mod kif kienu qeghdin jigu mqassma l-ispejjez tal-kondominju. Dok JX8 u JX9, izda minkejja n-nuqqas ta' qbiel min-naha tal-konvenut huwa naqas milli jikkontesta d-decizjonijiet bil-mezzi ipprovduti bil-ligi u ghalhekk m'hemm ebda raguni ghalfejn il-kontribuzzjonjiet m'ghandhomx jithallsu u b'hekk kellha ssir din il-kawza.

Fil-11 ta' Settembru 2024 , giet ipprezentata l-affidavit ta' Joseph Montesin li qal illi huwa kellu oggezzzjoni jhallas sehmu tal-condominium ghax ghalkemm kienu erbatax il-flatt dawn ma kienux tal-istess qies u ghalhekk ma kellhomx jhalsu l-istess ammont. Skond l-artikolu 11 tal-Att dwar il-Kondominium (Kap 398) l-ispejjez ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjoni ghall-valur tal-propjeta ta' kull condominis salv dejjem kull ftehiem kuntrarju, izda l-ispejjez kienu gew maqsuma bejn is-sidien bl-istess mod u u mhux skond il-qies u ghalhekk dan ma kienx gust. Fil-kontro ezami huwa ikkonferma illi ma kienx hemm proceduri ohra kontra s-socjeta attrici fejn kien ikkontesta il-kontribuzzjonijiet.

Illi s-socjeta attrici talbet is-somma ta' €1914 li jinkludu €250 ghal-ittra ufficjali kif ukoll €354 ghal kawza qudiem it-Tribunal ghalt Talbiet Zghar. Dawn l-ispejjez ghandhom jithalsu skond id-decizjoni tat-Tribunal wara li tkun semghet ix-xhieda kollha u mhux jkunu parti mill-ammont mitlub mis-socjeta attrici minn qabel. Ghaldaqstant mill-ammonut ta' €1914 ghandhom jitnaqsu l-ammont ta' €604 biex b'hekk l-ammont li ghandu jhallas il-konvenut huwa €1310.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tas-socjeta attrici limitament ghal ammont ta' elf tlett mija u ghaxar euro (€1310) bl-interessi mis-23 ta' Lulju 2023[1] sal-hlas shih u effettiv. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri kif ukoll tal-ittra ufficjali bin-numru 1944/23 ghandhom jithalsu ¼ mis-socjeta attrici u ¾ mill-konvenut.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR

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