# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**Gudikatur Dr. Leontine Calleja LL.D**

Udjenza nhar 26 ta' Marzu, 2025

Avviz tat-Talba numru: 263/2024 CL

**Carol Pisani(KI nru: 390466M)**

**VERSUS**

**Keith Caruana Borg (KI nru: 390487M ) u Mark Caruana (KI nru: 469482M )**

Ra t-talba li gietipprezentat fl-24 ta' Settembru 2024 fejn ir-rikorrenti Carol Pisani qieghda tagixxi esklussivament bhala amministratrici tal-assocjazjoni kondominjali ta' Avalon Court, fi Triq l-Ghansar, Birzebbugia. Fit-30 ta' Gunju huja tigbor fuq bazi annwali il-mizati relattivi ghal sena bil-quddiem ghall-appartamenti u l-garaxxijiet prezenti fil-blokka, liema mizata tinkludi ukoll l-assigurazzjoni kif jidhru fid-dokumenti annessi. Ir-rikorrenti bghatet korrispondenza (Dok A) lil konvenut Keith Caruana Borg sabiex il-mizata tithallas sat-3 ta' Lulju u fl-4 ta' Lulju talbuti d-dettalji tas-sid il-gdid sabiex tkun tista' titolbu l-hlas tal-mizati kondominjali. Il-konvenuti huma ulied Peter Caruana li kien miet u kien is-sid tal-appartament numru 11 u l-garaxx bin-numru 13. Fl-10 ta' Lulju infurmat lil-konvenut Keith Caruana Borg permezz ta' messagg illi kienet ser tipprocedi bi proceduri legali jekk kien ser jibqa' inadempjenti Dok B u fis-16 ta' Lulju 2024 bghatet ittra legali Dok C u fil-25 ta' Lulju 2024 intavolat ittra ufficjali taht l-artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-5 ta' Awissu 2024 Mark Caruana kien ghaddielha d-dettalji tas-sid il-gdid permezz ta' korrispondenza elettronika li kien hallas €446 fit-12 ta' Awissu u l-konvenuti kienu halsu r-rimanenti pendenzi fuq il-garaxx. Illi minkejja li l-pendenzi gew saldati r-rikorrrenti kienet qieghda titlob sabiex it-Tribubal tillikwida l-ispejjez legali illi ir-rikorrenti kellha tinkorri f'isem l-assocjazzjoni kondominjali sabiex setghu jigu saldati l-pendenzi kondominjali fosthom l-ispejjes ta' din it-talba, l-ittra ufficjali, l-ittra bonarja u appuntamenti u tikkundana lil-intimati sabiex jhalsu l-ispejjez legali hekk kif likwidati.

Ra r-risposta li giet pprezentata mill-konvenuti fit-28 ta' Ottubru 2024, fejn fl-ewwel lok eccipew li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-eccepjenti m'ghandhom jaghtu xejn lill-attrici u wisq anqas xi rimbors ta' drittijiet legali li tallega li halset, kjarament indebitament u mhux skond it-tariffi applikabbli lill-avukat tal-ghazla taghha. Salv eccezzjonijiet ohra.

Fl-14 ta' Novembru 2024 gietipprezentata l-affidavit tal-attrici fejn spjegat illi hi kienet l-unika amministratur tal-assocjazzjoni tal-condomini tal-appartamenti u tal-garaxxijiet u l-mizati kienu jinkludi l-assigurazzjoni. Fit-8 ta' Gunju 2024 kienet ghamlet kuntatt ma' Keith Caruana Borg permezz ta' whatsapp fejn infurmatu illi l-laqgha generali kienet ser ssir fit-30 ta' Gunju 2024 u infurmatu li l-mizata fl-ammont ta' €541 kienet dovuta ghal garaxx numru 13 u l-apartament numru 11. Il-mizati ghandhom jithalsu sat-30 ta' Gunju ta' kull sena, b'dan illi l-istatut fi klawsola 7, jikkoncedi gimghatejn ulterjuri u wara jistghu jittiehdu l-passi mehtiega fil-konfront ta' min ma jhallasx sal-15 ta' Lulju.Fl-ewwel ta' Lulju 2024 u fl-4 ta' Lulju 2024 kienet ikkuntatjat lil Keith Caruana Borg permezz ta' whatsapp fejn infurmatu illi l-hlas dovut ma kienx thallas fit-terminu u biex f'kaz illi kien sar il-bejgh tal-propjeta huwa kellu jinfurmha bis-sid il-gdid. Fl-10 ta' Lulju hi infurmatu illi jekk ma jhallasx il-mizata sal-14 ta' Lulju l-assocjazzjoni kienet ser tibda bil-proceduri legali fil-konfront tieghu. Whatsapp chats anness mmarkat Dok A. Fil-15 ta' Lulju 2024 hi kienet ukoll ikkuntatjat lil Mark Caruana permezz ta' facebook messenger (Dok B anness) u infurmatu li ma kienx qieghed jkollha ebda risposta minghand huh fejn hu wegibha fis-17 ta' Lulju. Fis-16 ta' Lulju hi bghatet ittra bl-avukat lil Keith Caruana Borg (Dok C) u avzatu bi proceduri ulterjuri jekk l-ammont ma jithallasx fiz-zmien sebat ijiem. Fis-17 ta' Lulju hi infurmat lil Keith Caruana Borg permezz ta' whatsapp (Dok D) illi kellha tibghat ittra bl-avukat. Fit-22 ta' Lulju Caruana Borg wegibha u infurmha illi hu kien hallas il-mizata tal-garaxx numru 13 filwaqt illi infurmha li hu u huh ma kienux ghadhom is-sidien tal-appartament numru 11. Hi ikkonfermat illi rceviet il-mizata tal-garaxx fl-20 ta' Lulju. Fil-21 ta' Lulju Mark Caruana kien ghamel kuntatt mal-avukat tal-attrici permezz ta' e mail fejn infurmha illi l-pagament dovut ghal-garaxx kien thallas u li ma kienux ghadhom sidien tal-appartament. Fil-25 ta' Lulju kienet ghamlet ittra ufficjali l-Qorit Dok E.Fil-5 ta' Awissu Mark Caruana kien rega' tkellem mal-avukat tal-attrici fejn ghaddielha d-dettalji tas-sid il-gdid (Dok F). Hi ghamlet kuntatt mas-sid il-gdid u fit-12 ta' Awissu kien hallas il-mizati fuq l-appartament. Dok G u Dok H.Fl-14 ta' Awissu hija rceviet minghand l-avukat tal-konvenuti li l-hlas kien thallas qabel ma ddahlet l-ittra l-Qorti. Hi tikkonferma li l-ammont thallas fl-intier tieghu izda hi kienet fethet din il-kawza biex tigbor dak li thalset bhala spejjez legali li hija dovuta lill assocjazzjoni. Fil-kontro ezami l-attrici tikkonferma li din il-kawza saret biex tigbor l-ispejjez legali fl-ammont ta' €2,241.20. ikkonfermat illi l-konvenuti ma jghixux fil-blokk izda kien jghix hemm missierhom qabel ma miet. Ikkonfermat illi l-konvenuti kienu nfurmawha li l-post kien inbiegh f''Gunju 2023 u ikkonfermat illi l-konvenuti Caruana dejjem halsu f'Lulju fi snin precedenti meta halsu flokk missierhom. Hi ikkonfermat Dok MK3 li hija l-bank transfer tal-hlas tal-garaxx u MK4 li hija rcevuta datati 20 ta' Lulju. Ikkonfermat li fis-16 ta' Lulju 2024 bghatet ittra bl-avukat u taghtu sebat ijiem biex jhallas u hu hallas fl-20 ta' Lulju u infurmha li l-post kien inbiegh. Fuq mistoqsija ghalfejn ipprezentat ittra ufficjali fil-25 ta' Lulju 2024 meta kienet thalset fl-20 ta' Gunju 2024 tghid illi dan ghamlitu biex tigbor l-ispejjez tal-avukat u tal-condominiun ghax il-flus tal-appartament thallas fit-12 ta' Awissu.HI ikkonfermat illi qabel it-12 ta' Awissu, kienet gja mgharrfa li l-konvenuti ma kienux ghadhom sidien izda kienu tawha l-informazzjoni dwar is-sid il-gdid fil-5 ta' Awissu u hu hallasha fit-12 ta' Awissu u tatu rcevuta provisorja bid-data ta' 30 ta' Gunju ghax tippraparhom minn qabel li ikkonfermat illi Dok MK1 kienet kopja tal-ircevuta.Ikkonfermat ukoll il-whatsapp chats li jidhru Dok MK5 ta' snin precedenti u qalet b'hekk din is-sena

kienet stramba ghax dejjem kienu jirrisponduha. Fuq mistoqsija dwar jekk kellhiex ircevuti tal-avukat hi tghid illi ghandha izda ma kinitx ipprezetathom fil-kawza.

Xehdu Keith Caruna Borg u Mark Caruana fid-9 ta' Dicembru 2024. Keith Caruana Borg ikkonferma illi missieru kellu appartament numru 11 u garaxx numru 13, f'Avalone Court, Triq l-Ansar, Birzebugia u kien wirtu flimkien ma huh Mark Caruana wara li kien miet missieru. F'Lulju 2024 kienu bieghu l-appartament lil Roderick Formosa izda l-garaxx kien ghadu propjeta taghhom. F'Lulju kellu problemi personali u ma kienx f'pozzizjoni li jwiegeb il-messaggi u peress illi hadd ma jghix fl-appartament kien biss wara li ghamel kuntatt mieghu huh li marru fl-appartament u sabu l-ittra u ittra ohra mal-bieb. Fl-20 ta' Lulju 2024, huma halsu l-mizata fuq il-garaxx ta' €95 skond Dok MK4 u infurmaw lill-attrici li kienu bieghu l-post. Huma kienu infurmaw s-sid bl-obbligu tieghu li jhallas l-kondominju u kien ukoll parti mill-kuntratt. Il-whatsapp chats mill-2020 juri li kienu jhalsu l-mizata tal-kondominium xi kultant f'Gunju, kif ukoll ghamlu hlasiet fil-5 ta' Lulju u fit-13 ta' Lulju. Meta rcieva l-ittra bl-avukat kien ghamel kuntatt ma' Roderick Formosa li kien ikkonferma li hallas u kien bghat l-ircevuta bid-data tat-30 ta' Gunju 2024. Mark Caruana xehed illi l-attrici kienet bghatitlu messagg li kienet qieghda tipprova taqbad lil Keith izda ma kienx qieghed jirrispondiha. Hu wegibha li Keith gralu xi haga u kien ser jaghmel kuntatt mieghu hu. L-ewwel sabu ittra mwahla mal-bieb u wara kienu ircevew ittra bil-posta mill-Qorti. Hu wiegeb lill-avukat tal-attrici l-ewwel darba fil-21 ta' Lulju 2024 b'e mail, fejn qalilha li kien ghamel bank transfer fl-20 ta' Lulju ghal spejjez tal-garaxx u annetta kopja tal-ircevuta u infurmha li kienu bieghu l-appartament. Izda qatt ma ircieva twegiba ghal dak l-email. Fil-5 ta' Awissu kien bghat e mail ohra lil avukat bid-dettalji tas-sid il-gdid u ircieva twegiba l-ghada minghand l-avukat.

It-Tribunal semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti li gew ipprezentati. Rat illi l-ammont dovut ghal kontrubizzjoni tal-garaxx u l-appartament kien dovut sal-ahhar ta' Gunju 2024. L-attrici bghatet xi messaggi lil konvenut Keith Caruana Borg biex tfakru biex jhallas, izda ma wegibix ghax skond hu dak iz-zmien kien ghaddej minn zmien hazin. Ghamlet kuntatt mal-konvenut l-iehor Mark Caruana fil-15 ta' Lulju 2024 u fis-16 ta' Lulju 2024 intbghatet ittra legali. Fil-21 ta' Gunju 2024 il-konvenut Mark Caruana informa lil avukat tal-attrici li l-hlas dovut ghal garaxx kien sar fl-20 ta' Lulju 2024; bghatilha kopja tal-bank transfer u infurmha li l-appartament kien inbiegh. Ghal xi raguni fil-25 ta' Lulju 2024 giet ipprezentat ittra ufficjali a tenur tal-Artikolu 166A fejn intalab il-hlas kollu tal-kondominium mill-konvenuti.

It-talbiet tal-attrici huma sabiex it-Tribunal tillikwida l-ispejjez legali illi r-rikorrenti kellha tinkorri f'isem l-assocjazzjoni fosthom ir-rikors promotur, l-ittra ufficjali, l-ittra bonarja u l-appuntamenti u sabiex tikkundana lill-konvenuti jhalsu l-ammont hekk likwidat. Fl-atti ma gewx ipprezentati ebda fattura jew ircevuti dwar dawn l-ispejjez legali li l-attrici kellha tinkorri fl-ammont ta' €2,241.20, ghalkemm gew ipprezentati kopja tal-ittra bonarja u ittra ufficjali li inbghatet lill-konvenuti. B'referenza ghal ittra ufficjali, stante li l-konvenuti kienu ikkomunikaw mal-avukat tal-attrici fil-21 ta' Lulju 2024 din saret inutilment fil-25 ta' Lulju 2024 u konsegwentament anke din il-kawza, peress illi l-attrici kienet giet infurmata

illi hemm sid gdid tal-appartament u kellha konferma li l-hlas kien sar ghal-garaxx. In oltre stante li ma gewxipprezentati rcevuti tal-ittra bonarja datat 17 ta' Lulju 2024, ghalkemm m'hemmx dubju li kienet mehtiega f'dak l-istadju din it-talba ukoll ma tistax tigi milqugha.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jiddeciedi din it-talba, billi jichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.

**Avukat, Leontine Calleja LL.D.**

**GUDIKATUR**